

1965-1966

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
100	10917	11	מ.מ.י. מוחכר
		12	מ.מ.י. מוחכר
		13	
		87	
		88	
91	10825	566	לחב' רוס כרמל תעשיות בע"מ
	(לא מוסדר)		לחב' "כנס" השקעות לבנין בע"מ

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם חב' רוס כרמל תעשיות בע"מ וחברת אזורים בנין בע"מ.

8. מטרת התכנית

א. שינוי יעוד השטח מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מ/ע וקביעת אחוזי הבניה

ל- 160% משטח המגרש

רח' ארלנדורב 150, תל אביב 62098
סמ. 23 40 17, 24 91 17

ב. הרחבת רחוב יפו לרוחב 32 מ' - 40 מ'.

9. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע צהוב ואפור	אזורי מגורים מ/ע
שטח מנוקד על רקע התכנית	מבנה קיים
שטח מותחם בקו מלא על רקע התכנית	מבנה מוצע
קו משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו אדום	קו רחוב
קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה בעגול ירוק	מס' חלקה קיימת
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
שטח מנוקד בצבע צהוב	בנין להריסה
שטח צבוע חום בהיר עם קווים אלכסוניים בצבע ירק	מעבר צבורי להולכי רגל

10. שימוש בקרקע

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

רוס כרמל תעשיות בע"מ
אזורי תעשיות בע"מ

צוה"מ בנין (1965) בע"מ

רשימת התכליות

.11

אזור מגורים מ/ע ישמש לבנין מסחרי ולמשרדים כדלקמן:

א. בקומת הקרקע יותר השימוש "מסחר ולמלאכה צרכנית" כגון: בנקים, סוכנויות בטוח, סוכנויות למכירת מכוניות, אולמות למכירת רהיטים; כמו כן יותר שמוש למסחר ועסקים ומסחר קמעוני, כפוף לאישור הועדה המקומית.

ב. בקומות העליונות - משרדים.

דרך מאושרת
שביל להולכי רגל
כמוגדר בתכנית המתאר המקומית
כמוגדר בתכנית המתאר המקומית

הפקעה ורישום

.12

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק תכנון ובניה, תשכ"ה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

ב. השטח המיועד להרחבת רח' יפו מתוך החלקה 11 יעבור לאלתר על שם ולרשות העירייה כשהוא פנוי מכל מבנה.

היוזמים יפקידו בידי העירייה את הסכום הדרוש להרחבת הכביש.
העירייה תתחזק את השטח כחורשה עד להרחבה הסופית בעתיד שתבוצע מהסכום שיופקד עתה.

חלוקה חדשה

.13

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 סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצורכי רישום בספרי אחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. על יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר הבניה.

שטח הבניה המותר

.14

א. על החלקות 11 ו-12 יהיה שטח הבניה 160% ברגטר בכל הקומות יחד. שטח

הבניה יחושב במתוך שטח המגרש לאחר ההפחות לצרכי הדרכים

רמ"ד תל אביב 150, תל אביב 6205
שירות המבחן 2, 23 40 17

ב. איתור הבניה על החלקה 11 כמסומן בתשריט.

רום כרמל
תעשיות

1964
1965
בע"מ

15. גובה הבנינים

באזור המגורים מ/ע הבנין על חלקה 11 יהיה 7 קומות טיפוסיות מעל לקומת הכניסה; באזור מגורים מ/ע הבנין על חלקה 12 תוספת הקומות עפ"י תכנית בנין אשר תוגש בנפרד.

16. פיתוח המגרש

על יזמי התכנית ו/או חוכריה ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

17. תחנת טרנספורמציה

במידה ויידרש להקים תחנת טרנספורמציה במקום, היא תבנה כחלק בלתי נפרד מבנין המשרדים.

18. בנינים להריסה

א. כל המבנים המסומנים בחשריט כנועדים להריסה יהרסו במועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.

ב. העיריה תפקיע, תפנה ומהרוס על חשבון היזמים את הקיוסק הקיים ברח' יפו צמוד לחזית המגרשים. היזמים יפקידו בירי העיריה לפני הוצאת היתר בניה על חלקה 11, ערבות לשביעות רצונו של מהנדס העיר להבטחת קיום התחייבות זו.

19. תנאים מיוחדים

א. ליוזמי תכנית זו ו/או לבעלי החלקה 11 לא תהיינה כל טענות כלפי בעלי חלקה 12 עקב הבניה עם חלונות לכוון מגרש 11.

ב. הבנין על חלקה 11 יוקם במרחק של 8 מ' מהגבול עם חלקה 12.

ג. כל בניה עתידית או תוספת בניה על חלקה 12 תהיה במרחק של 3 מ' לפחות מהגבול המשותף של חלקות 11-12.

20. חניה

א. על בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעיית החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן ועל-פי השימושים אשר יקוימו בתכנית, הכל על-פי דרישות ולשביעות רצון אגף התחבורה. יש לנטוע בשטח המדרכה או החניה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7 - 8 מטר אורך חזית.

ב. הכניסה לחניה תהיה מרחוב מס' 352.

21. מס השבחה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מס השבחה בהתאם לחוק. פינוי והריסת הקיוסק לפי סעיף 18 ב' ילקח בחשבון בעת חישוב מס השבחה של חלקה 11.

רומ כרמל
תעשיות

19/05/2019

22. שלבי ביצוע
עם אישור התכנית

23. אישור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה.
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל
לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים
מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעים אלא רק לאחר קבלת
אישור והסכמת חברת החשמל.

24. סלילת דרכים
בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל, על חשבונם,
את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם,
העמקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו
בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
לגבי חלקה מס' 11 כאמור בסעיף 12ב'.

25. תאורה
בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שבילים
ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

26. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בטרם תובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל
אגף התחבורה, ושיבוצעו לשביעת רצונו.

רום כרמל
תעשיות

1975 (1975) תע"מ

אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ב. ב. ב.

א. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לרשת הביוב הציבורית הקיימת ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ה. ד. ר. נ. ט. ז. ס.

ד. על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי שי, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ח. ח. ח. ח.

י. ז. ס. ח. ח. ח. ח.

רום כרמל
תעשיות
בעל הקרקע
זרחי אוריאל

רח' אדלונד 150, תל אביב 62058
טל. 23 40 17, 24 91 17, 72

עורך התכנית

תאריך

רום כרמל
תעשיות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית זנ ע. מס' 1736

הוועדה לסקירה

בישיבה ה- 49 ב-13.3.80 (14.8.80)

(-) א. ינאי
מנהל העיר

(-) א. גוראל
יועץ ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית תכנון עיר מס' 1736

התכנית הועברה לדיון הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ללא דיון בוועדה המקומית בתאריך 13.3.80

שאורשה במועצת העיר ב-14.8.80

וזאת לאחר שנמצא כי התוכנית

מנהל העיר

יועץ ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 1736 זנ ע.

הועדה המקומית בשיבתה ה- 60

מיום 8.3.80 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כלל לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 1736 זנ ע.

הועדה המקומית בשיבתה ה- 29

מיום 29.12.79 החליטה להפיק את

התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כלל לתכנון

תכנית מס' 1736 זנ ע. מורסמה למחוז חוקי בילקום

המסומים מס' 2865 מיום 11.11.82 עמ' 236

כ"ה תמוז ה'שמ"ב

תכנית מס' 1736 זנ ע. מורסמה לחקיקה בילקום

המסומים מס' 2865 מיום 26.11.81 עמ' 238