

מרחב חכנון טקוטי, חיפה

10 כב/79

שנוי חכניה מתאר מקומית, חכניה מס' חס/1421 ב' חיפה
 "ארמון צפוניות של צימרמן בגוש 10769" - מוגשת ע"י צימרמן,
 חברה לנכסים והשקעות בע"מ, - באמצעות אדריכלים אילן-אדרת
 ומודד מוסטן ברמן, ואומצה ע"י הועדה המקומית לחכנון ולבניה, חיפה

שט וחלות 1.

חכניה זו קראו "סינוי חכניה מתאר מקומית, חכניה מס' חס/1421 ב' חיפה - "ארמון צפוניות של צימרמן בגוש 10769" (להלן "חכניה זו...") והיא החול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בחסריט המצורף לחכניה זו המסומן בשם חנ"ל (להלן "החסריט"). החסריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומחזה חלק בלתי נפרד מחכניה זו.

יחס לחכניות אחרות 2.

מס' חכניה	שם החכניה	מס' ע.ר.	מס' י.מ.	חאריך פרטום	חאריך פרטום	לפתן תוקף
229	חכניה המתאר של עיר חיפה	422				15.2.34
א229	חכניה המתאר של עיר (חיקון)	1265			6.5.49	
ב229	הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'		1732			24.6.71

ב. החכניה הזו משפיעה על חכניות מפורטות כדלקמן:

424	חכנית המאוחדת של חיפה, גליון מס' 4	867				29.2.39
-----	------------------------------------	-----	--	--	--	---------

ג. החכניה הזו הוכנה בהתאמה עם החכנית מס' חס/1420.

ד. ככל שקרה של סתירה בין חכניה זו לבין החכניות חנ"ל, יקבע האמור בחכניה זו.

ח מ פ ו ט 3.

הקרקע הכלולה בחכניה זו נמצאת בגוש 10769 בהמשך לרחוב נעמ"ת.

שטח החכנית 4.

א. שטח החכנית הוא 20,490 מ"ר בקירוב.

ב. חלוקה השטחים למגורים, צבורי פתוח, דרכים וכו', תהיה כחאם לסבלח המסומנת בחסריט.

גבולות חכנית 5.

כפי שמסומן בקו כחול עבה בחסריט.

ח ק ר ק ע ח כ ל ו ל ה ח כ נ י ת ז ו 6.

גוש	חלק	חלק של חלק	ג ע ל ו ת
10769	3		צימרמן חברה לנכסים והשקעות בע"מ
		4	מדינת ישראל

יוזמי החכנית 7.

יוזמי החכנית חזו חסו צימרמן חברה לנכסים והשקעות בע"מ.

מטרת החכנית 8.

מטרת החכנית היא לפתח את חקרקע הכלולה בה וליעד שטחים לדרכים, מגורים, שטח צבורי פתוח.

9. באור סימני החסרים

קו כחול עבה	גבול החכניה
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע צהוב ומוחם כהום	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין	שביל להולכי רגל
סימרה שחורה ברבע עליון של עגול	מספר הדרך
סימרה אדומה ברבעים הצדדיים של עגול	מרווח קדמי מינימלי
סימרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו משונן בכיוונים המוכים בצבעי החסרים	גבול גומ
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
סימרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
סימרה שחורה בעגול	מספר חלקה מוצעת
סימרה רומית	מספר קומות
אות ע	קומת עמודים
סימרה ברבוע	מספר יחידות דיור
שטח מוחם בקו מרוסק בצבע העתק	אתר משוער של הבניין.

10. שימוש בקרקע

לא ישתמשו כל קרקע בתחומי חכניה זו לכל חכליה שהיא, אלא לחכליה המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

11. רשימת החכליות

אזור מגורים	ישמש להקמת בנייני מגורים כמוגדר בסעיף 15
צבורי פתוח	כפי שהוגדר בחכניה המתאר של היטח
דרכים ושכילים	" " " " " "

12. הפקעת ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לחכניה זו לדרכים, לשכילים ולשטח צבורי הפתוח, נועדים להפקעת בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והשכ"ח (1965) ויירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא חסלות.

13. חלוקת השטח

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בחכנתה זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכלולות כל אחת בשטח רצוף בעל סוג אחיד המוחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

14. שטח צבורי פתוח

- א. הריזמים יפתחו על השכונם את השטח הציבורי הפתוח מס' 1 לפי חכניות שהאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר או לחילופין יממנו את המיתוח - לפי דרישת משרד מהנדס העיר.
- ב. מיתוח השטחים הציבוריים מס' 1 ו-6 ייעשה בו זמנית עם הקמת הבניינים ע"י מבקש ההיתר.

15. שטח בנייה מותר וגובה הבניינים

א. שטח הבניה יהושב כדלקמן בהתאם לחכניה המתאר חט 1400 המאושרת להפקדה. אדמה חכניה לצורך הישוב שטח הבניה תהיה 60% מאדמת הבניה של חלקה 3 ועשירית משטוחת הסכע שבה.

$$3624 \text{ מ"ר} = 6040 \times 0.60\% \text{ מ"ר}$$

$$1342 \text{ מ"ר} = 13420 \times 0.10\% \text{ מ"ר}$$

$$4966 \text{ מ"ר} \text{ טה"כ אדמת בניה}$$

60% מאדמת הבניה: $4966 \times 0.60\%$ מ"ר חט 2980 מ"ר
 לשטח זה יהווטפו 25% כחלקה לשטח לחכנון מחדש.
 $3725 \text{ מ"ר} = 2980 \times 1.25\%$ מ"ר | לשטחים שימצאו בין שתי דרכים התווסף עוד עשירית לשטח הבניה. (הוספת זו לא חנתן שניה עם מחן היתר הבניה).
 שטח בנייה זה הוא שטח ברוטו.

- ב. בשטח חלקות מוצעות 2, 3, ו-4 יוקמו בנייני מגורים כדלקמן:
 חלקה 2 - בנין טורי המכיל 12 יחידות דיור. הוא יהיה בן 2 קומות מעל קומת

חלק 3 - בנין המכיל 12 יחידות דיור. הוא יהיה בן 4 קומות מ קומת עמודים ומסד.

חלק 4 - בנין המכיל 12 יחידות דיור. הוא יהיה בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומסד.

ג. בחישוב שטח הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, מרש לבזכרים להלן:

קומת עמודים, טוין, מקומות חניה למכוניות דיירי הבניה, מקלט ושרותי בית מליים ומטוחמים לכל הדירות, כגון: חדר הסקה, חדר למתקן קירור, חדר כביסה, מחסן כלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארוכה בלתי מקורה המשמשת לאיורור השרותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' מרפסות בג בלתי מקורה בבנינים מדורגים.

ד. סח"כ מספר יחידות דיור בשטח החכנית לא יעלה על 36.

ה. קומת המסד בשטח החכנית לא תעלה בשום מקום מעל ל-20 מ'.

16. הגירה על הצורה החיצונית של הבנין

א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל סהחי המרפסות וחלונות, מניס המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר החקנת דיודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו למי חכניה כלליה ממורטת המאושרת ע"י מהנדס הקיר.

ג. לא תורשט החקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

ד. לא יוחקנו חוסי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ה. לא יוחקנו ארובות לחצוירי חמום כחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס הקיר.

ו. לא תורשט ונשנתה למלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנשנת מרכזית שאליה החובר כל דירה.

ז. לא יורשה הבור השמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

17. מיתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות המיתוח בתחום האדמות, כולל קירות חומכים, נקוז, שחילה וכו'.

18. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת כל מבני עזר במרווחים.

19. גדרות

הגדרות בתחומי חכניה זו ייבנו כדלקמן:

א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקומה ממוטות ברזל למי חכניה שתאוטר ע"י מח"ע.

ב. בצד גבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאוטר ע"י מח"ע.

ג. בין חלקות בניה ושטח צבורי. תוח - גדר רשה.

ד. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר רשה וגדר חיה.

20. חנייה

א. על בעלי הקרקע הכלולה בחכניה זו לפתור את בעיה החניה הדרושה למי החקן בתחומי מגרשיהם, בשיעור של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור.

ב. לכל מגרש תהיה בניסה אחת ויציאת אחת לחנייה.

21. מט השכחה

בעלי הקרקע ייפלטו מט חכחה בהתאם לחוק.

22. סלילת דרכים

א. בעלי הקרקע הכלולים בחכניה זו חייבים להוציא למועל על שבונם את סלילת הדרכים הכלולים בה. בסלילה נכללות המדרכות, החקנת היעול מי גשם, שחילה; הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שחוקטו בנינים על מגרשיהם ובין שלא חוקטו.

חש"ח - חש"ח ונכסיהם חש"ח

הקמת חב"בים. 1961

קקו ונח"ק

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם ואורח ברהבנות, עבילים וטחלים ציבוריים פתוחים

חש"ח ונכסיהם

חש"ח - חש"ח ונכסיהם חש"ח

ב. מועד סלילת חב"בים לתחבורת המים עם

תאריך סלילת חב"בים

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם ואורח ברהבנות, עבילים וטחלים ציבוריים פתוחים.

חש"ח ונכסיהם

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחוץ לקרי החשמל העיליים. בקרבת קרי החשמל עיליים יינתן היתר הבניה ממרחקים המפורטים בטח, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לבין החלק הכולס ו/או הקרוב ביותר של הסכנה.

2 מטרים	קרבת מחו נמוך
5 מטרים	מקו מחו גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	מקו מחו עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	מקו מחו עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות חב"בים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבליים אלה.

25. חננת טרנספורמציה

לא חורשה חננת טרנספורמציה על עמוד בטח חכניה זו. על מגישי בקשה חכניה לכלול בתוכניהיהם החנות טרנספורמציה פנימיות, כחאם לדרישות חברה החשמל לישראל.

26. פקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בטח חכניה, אלא אם כלולה בו חכניה למקלט כחאם לתקן הישראלי ולא חוצא העודה שמוש בבנין אלא אם החקן בוצע לטביעות רצונו של יועץ חב"א.

27. שירותים

א. **ניקוז מים גשם** - לא ינתן היתר בניה במרים יובטח ניקוס חטח כחאם לחכניה מאושרות ע"י מהנדס העיר ולטביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בטח חכניה זו, חעטה ממערכת אספקת המים של עיריית ח"מה.
2. לפני חוצאת כל רשיון בניה בטח חכניה בו עובר צנור מים, על בעל בקשה חכניה להתקטר עם מהנדס המים העירוני לקבלת חוראות בקטר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקוט אחר אם ידרוש מהחנדס.

ג. **2.1.2** - לא חנחן העודה לשקוט בבנין לפני שיהודר לביטום-הסכנה-מקיים ולמני מתן איטור מהנדס העיר שחכניה וצקלחחנהגלה למבחן בוצעה לטביעות רצונו.

ד. **חירונטים** - על בעל הקרקע להתקין בחודמתו חירונטים לביטום חטח לפני דרישת מכבי אש ולטביעות רצונו.

חש"ח ונכסיהם

חש"ח ונכסיהם

חש"ח ונכסיהם

שעיהו אילן-גדעון אדח

אדריכלים ומתכנני ערים

חש"ח ונכסיהם

ב. בדיקת וישות

חש"ח ונכסיהם

חש"ח ונכסיהם

חש"ח ונכסיהם

חש"ח ונכסיהם

- יזמי התכניה
- בעל הקרקעו
- אדריכלו
- מודד כומטרי

חש"ח ונכסיהם

חש"ח ונכסיהם

חש"ח ונכסיהם

חש"ח ונכסיהם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית מס' 1421/72
הומלץ להפקדה
 בשייבה ח' 27 ב-27.9.79

יושב ראש הועדה: **אברהם גורן**
 יושב ראש ועדת התכנון: **אברהם גורן**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית מס' 1421/72
הומלץ לתן תוקף
 בשייבה ח' 72 ב-4.9.80

יושב ראש ועדת התכנון: **אברהם גורן**
 יושב ראש הועדה: **אברהם גורן**

א. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה, בהתאם לתקנות התכנון, 1965, ובתוקף סמכותה, מתקבלת תכנית מס' 1421/72 להפקדה בשייבה ח' 27 ב-27.9.79.

- א. תוכן התוכנית
- ב. שטח 25 דונם
- ג. שטח 10 דונם
- ד. שטח 15 דונם

ב. הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה, בהתאם לתקנות התכנון, 1965, ובתוקף סמכותה, מתקבלת תכנית מס' 1421/72 לתן תוקף.

א. **התקפות התוכנית**
 תוקף התוכנית יהיה לתקופה של 5 שנים מיום תחילתה.

ב. **שטח התוכנית**
 שטח התוכנית הוא 40 דונם, מתוכם 25 דונם שטח חקלאי ו-15 דונם שטח מגורים.

ג. **התקנת התוכנית**
 התוכנית תוקמה בהתאם לתקנות התכנון, 1965, ובתוקף סמכותה.

- א. **התקנת התוכנית**
 1. תוכן התוכנית
 2. שטח התוכנית

ד. **התקנת התוכנית**
 התוכנית תוקמה בהתאם לתקנות התכנון, 1965, ובתוקף סמכותה.

תכנית מס' 1421/72
הומלץ לתן תוקף
 בשייבה ח' 72 ב-4.9.80

מסודר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מנחה: **אברהם גורן**

מרחב תכנון מקומי: **אברהם גורן**

תכנון מקומי: **אברהם גורן**

הועדה המחוזית בשייבה ח' 72

מיוזמת: **אברהם גורן**

לחברת התכנון לתת תוקף

יושב ראש הועדה: **אברהם גורן**

תכנית מס' 1421/72
הומלץ לתן תוקף
 בשייבה ח' 72 ב-23.10.81

(בשם הועדה)