

3000644

**מרחב תכנון מקומי, חיפה.**

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1075/ב' -  
 מעונות פדואל, שד' 116-112, הוגשה ע"י חב'  
 "פדואל" בע"מ ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון  
 ולבנייה, חיפה.

**1. שם וחלות**

תכנית זו קראץ "שנוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס. חפ/1075/ב' - "מעונות פדואל" שד' 116-112 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**2. יחס לתכניות אחרות**

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות התכנית המתאר של העיר חיפה. וכל התיקונים והשנויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן, וכך ההוראות המפורטות מטה.

ב. התכנית מהווה שנוי לתכנית הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

מס. התכנית	שם התכנית	מס. ע"ר	מס. י"מ	תאריך פרסום למתן חוקף	תאריך פרסום פרסום להפקדה
------------	-----------	---------	---------	-----------------------	--------------------------

229	תכנית מתאר לחיפה	422		15.2.34	
א229	תכנית מתאר לחיפה (שטח)	1200		11.6.42	
א853	מורדות צפוניים של הכרמל		613	24.7.58	

**הערה זו מהווה שנוי לתכנית המפורטות הבאות:-**

1. חפ/1075/א - שנוי לתכנית תכנון ערים מפורטות 334, 978.

**3. מקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ב-הר הכרמל שדרות או"ם.

**4. שטח התכנית**

א. שטח התכנית הוא 4 דונם בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, דרכים וכו') תהיה כהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

**5. גבולות התכנית**

מצפון: לאורך גבול החלקות 81, 82, 163, 124 שבגוש 10814

ממזרח: לאורך גבול החלקות 163, 124 בגוש 10814 לאורך החלקה 319 בגוש

10813 חוצה את שדרות או"ם.

מדרום: קו הרחוב ההדומי של שדרות או"ם.

ממערב: חוצה את שדרות או"ם וממשיך לאורך החלקה 450 בגוש 10813 וחוצה חלקה

453 בגוש 10813 וחלקה 82 בגוש 10814.

6. הקרקע המלולה בתכנית זו.

בחלקה	שטח	מספר חלקה
חב" פדואל"	451	10813
חב" פדואל"	452	10813
עיריית חיפה	453	10813
עיריית חיפה	244	10813
עיריית חיפה	244/ד/5	10813
עיריית חיפה	84	10814
חב" פדואל"	450	10813

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם חב" פדואל" בע"מ. לכל אחד מהם חשיבות שווה בקרב יוזמי התכנית.

8. מטרת התכנית

1. הקמת בנין רב קומות מעל קומת עמודים.
2. הקמת מקומות תנייה על החלקות 451, 452, השייכות ליוזמי התכנית ועל החלקה 450 עליה קיים בית משותף.

9. באור סימני התשריט.

- שטח צבוע כחום ומותחם כחום כהה
- שטח צבוע חום בהיר
- שטח צבוע אדום בהיר
- סימני שחורה כרבע העליון של העגול
- סימני אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
- סימני אדומה ברבע התחתון של העגול
- קו אדום
- קו משולש ככירורגים הפוכים בצבע התשריט
- קו ירוק מרוסק
- שטח צבוע אדום
- סימני ירוק
- סימני שחורה
- קו אדום מרוסק
- קו ירוק
- קו משולש ככירורגים הפוכים בצבע התשריט
- קו ירוק מרוסק
- שטח צבוע אדום ומסוים ירוק
- שטח מסוים בקווים אדומים אלכסוניים

10. שמוש בקרקע ובבנינים.

לא ינתן רשויון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בחחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לבני האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

**רשימת התכליות**

**11. אזור מגורים "א" מיוחד**  
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

**12. התקעה ורישום**  
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכיסלנועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא שלום.

**13. חלוקה חדשה**  
א. קבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והתרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים. אחוז בצד דפח ודפח צד.

ב. החלקות 451, 452 יאוחדו תוך כדי הפרשת החלקים הנועדים להרחבת הרחוב, והתעיה הצבוחית לצדית חלק מוצעת אחת הכוללת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותאם ע"י קויה החנות ובגבולות החלקה המוצעת במחשבים. נחלקים בגבולות ושיעור לירות

ג. החלקה המוצעת "א" הרשם על שם בעל הקרקע, על חולקת 1000 המסלום בגבולות

ד. שטח "ב" מהונה חלק מחלקה רשומה 450, אגלא וחוקסלגדהכלשהיא בין חלקה מוצעת והתעיה הצבוחית.

**14. שטח צבוחי פתוח**  
ע"י הקצאת חלקים מהשטח זה שיכניה להדחיק לגודל על עומקיה את מיללת

ע"י קצאת חלקים לבצע על השבנים את פתוח השטחים הצבוחיים הכוללים בתכנית תע. 1075 א. כולל מגרשי משחק לילדים ומבוגרים; בהתאם לתכנית מהנדס העיר. גבולות

**15. שטח הבנייה המותר וגובה הבנין**  
ע"י קצאת חלקים על חולקת 1000 המסלום בגבולות

על החלקה א, לא יעלה שטח הבנייה המותר (בבנין אחד) מעל ל-3405 מ<sup>2</sup>. גובה הבנין יהיה כפי שמוראה בתשריע.

**16. שמירה על הצורה החיצונית על הבנינים**  
א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנין כולל פתחי המרפסות, והחלונות, פנים התקפות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמוס מים על גגות הבנין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. ג. לא תותר התקנת קרוצות למחלי כביסה על המרפסות והלונות הבנין.

ד. לא יותקנו חוסי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנין.

ה. לא יותקנו ארובות להנחת המטרי בחצות הבנין, מכללי חלקי יותקנו רק במקומות שורשו ע"י מהנדס העיר.

ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

ז. לא יורשה חבור חשמל לבנין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.

ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

פתוח המגרש

17.

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.

מבני עזר במרווחים

18.

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה ולהחנות טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים, במקרה והמכנה יוקם בקו הרחוב, לא תורשה התקנת שערים הנפתחים לתוך הדרך הציבורית.

גדרות

19.

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

א. לגדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שחאוסר ע"י מהנדס העיר.

ב. בין חלקה בניה ושטח ציבורי פתוח גדר רשת וגדר חיה. ג. במרווחים בין הבנינים גדרות למוסכים המיועדים לשימוש פרטי לשימוש פרטי של הבעלים של החלקה.

20.

ח"נ"ייה: יחידות המיועדות לשימוש פרטי יישאו על גביהן גדרות המיועדות לשימוש פרטי. על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לבצע את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם להוראה בתשריט. היזמים יבצעו גם את החנייה המוראת על החלקה 450 בהסכמת בעלי החלקה. השטח המסוים בקוים אדומים אלכסוניים הוא חנייה פרטית מתחת לחנייה הציבורית ויוחזר לבעלי החלקות 451, 452 (מגוש א') לצמיתות וללא חמורה.

סלילת דרכים

21.

א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולים בהוצאת ההרחבה הכוללת של שטח "א" ורחוב היובל בהתאם לתכנית ת.ע. 1075 א. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם העתקה עמודי חשמל ושתילה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שחוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא חוקמו. ב. היוזמים יבצעו על חשבונם, ההחבת הסלילה מסכיב לגן היובל בהתאם לתכניות שיאשרו ע"י מהנדס העיר ולשביעת הצדדים.

תאורת

22.

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים.

חחנות טרנספורמציה

23.

לא תורשנה החנות הטרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו על מגיש בקשות בנייה לכלול בתוכניותיהם החנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

מקלטים

24.

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן כוצע ולשביעת הצדדים של יועץ הג"א.

שריפת

25.

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתק בנייה בטרם הובטח בצו ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושבוצעו לשביעת הצדדים.

אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.  
2. ההוצאות בקשר לשנתיים כקווי מים הנובעים מבצוע התכנית יחולו על היוזמים.

5/2

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בסרס אישר מהנוס העיר תכנית לביוב צבורי. לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב בצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעלי הקרקע להחקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי - אש ולשביעות רצונם.

ה. הנחות .25

על המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובא בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מחקנות המפורסות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית תיהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשור או לדחות בקשה כזו.

המיון זמני, היחידה לתכנון ולבניה - חיפה

י"ח תש"ל

י"ט תש"ל

מ. ראט י. קוטט א. קנר  
 ארכיטקטים ומהנדסים בע"מ  
 חיפה ת.ד. 468 - 523081

פדואל חברה לבנין ותחומים בע"מ

*[Signature]*  
 מודד מוסמך.

*[Signature]*  
 המחכנן

*[Signature]*  
 יוזמי התכנית

תכנית מס' 21075/א  
 מורחבת לחקדה בילקוט  
 המסומים מס' 1706 מיום 4-3-71 עמוד 264

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.מ.מ. מס' 21075  
 הומלץ להפקדה  
 בישיבה ה-6 ב-1970

(-) יושב ראש הועדה  
 (-) י. כהן  
 מהנדס

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי  
 תכנית מס' 21075/א  
 הועדה המחוזית בשיבתה זו

מיום 7-3-71 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית ולנקות לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון  
 יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.מ.מ. מס' 21075  
 הומלץ למתן תוקף  
 בישיבה ה-37, 27 ב-12771, 14272

יושב ראש הועדה  
 מהנדס

תכנית מס' 21075/א  
 מורחבת למתן חוקף בילקוט  
 המסומים מס' 1840 מיום 20-7-71 עמוד 2105

21075/א