

מרחב תכנון מקומי, חיפה  
 סינוי תכנית מפורטת, תכנית מס. חפ/1544  
 בנוי בגוש 10764 שכונ עובדים בע"מ

ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה  
 = = = = =

# 1. שם וחלות

- א. תכנית זו חקרא : סינוי תכנית מפורטת תכנית מס' חפ/1544 בנוי בגוש 10764 חלקות 13-19 כרמליה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") בתשריט חוג בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. תכנית הבנוי המצורפת לתכנית זו באה להסביר צורת הכינוי העירונית ואינה מהווה מסמך סופי.

# 2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל החיקונים והשינויים שחלו אז יחולו בה מזמן לזמן, וכן התוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה סינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:-

| מס' התכנית | שם התכנית             | מס' ע"ר | תאריך פרסום למתן תוקף |
|------------|-----------------------|---------|-----------------------|
| 16         | תכנית כרמליה          | 271     | 16/11/30              |
| 136        | מרכז מיטור הכרמל חיפה | 615     | 30/7/36               |

# 3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרמליה בין רח' חנה ורח' אלכסנדר ינאי.

# 4. סוג התכנית

- א. שטח התכנית הוא 7.7 דונם בקירוב
- ב. חלוקת השטחים ( מגורים, דרכים וכו' ) תהיה כותאם לסבלה המסומנת בתשריט.

גבולות התכנית  
=====

5.

- מצפון - לאורך ציר רח' אלכסנדר ינאי בחוף חלקה 14 בגוש 10764, כמסומן בתסריט.
- ממזרח - לאורך הגבול המזרחי של חלקה 19 בגוש 10764 כמסומן בתסריט.
- מדרום - לאורך ציר רח' חנה בחוף חלקה 114 בגוש 10764 כמסומן בתסריט.
- ממערב - לאורך הגבול המערבי של חלקה 13 בגוש 10764 כמסומן בתסריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו  
=====

| גוש   | חלק קה | חלק מחלקה | בבעלות           |
|-------|--------|-----------|------------------|
| 10764 | 13-19  |           | שכון עובדים בע"מ |
| 10764 |        | 114       | מדינת ישראל      |

7. יוזמי התכנית  
=====

יוזמי התכנית הן הם "שכון עובדים" בע"מ.

8. מטרת התכנית  
=====

- א. בנוי ועצוב הסטח חוף מגמה להקטנת הצפיפות הדיוראליה.
- ב. פתוח הסטח, והקמת גינות לשרות הדיירים.
- ג. פתרון בעיות החניה בשטח התכנית.

9. באור סימוני התסריט  
=====

- |                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| 1. קו כחול עבה                          | גבול התכנית            |
| 2. שטח צבוע כחום                        | איזור מגורים "א"       |
| 3. שטח צבוע חום בהיר                    | דרך קיימת או מאפשרת    |
| 4. שטח צבוע אדום                        | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| 5. שטח מנוקד בצבע כחום                  | חניה פרטית             |
| 6. סיפורה שחורה ברבע העליון של העיגול   | מספר הדרך              |
| 7. סיפורה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול | מרווח קדמי פזערי       |
| 8. סיפורה אדומה ברבע החתון של העיגול    | רוחב הדרך              |
| 9. קו אדום                              | קו רחוב                |
| 10. קו ירוק מרוסק                       | גבול חלקה רשומה        |
| 11. קו שחור                             | גבול חלקה מוצעת        |
| 12. סיפורה ירוק                         | מספר חלקה רשומה        |
| 13. סיפורה שחורה                        | מספר חלקה מוצעת        |
| 14. קו אדום מרוסק                       | קו בנין                |
| 15. קו אדום מרוסק ומנוקד                | קו חשמל                |
| 16. קו 3 נקודות אדומות                  | קו סלפון               |
| 17. שטח מנוקד                           | בנין קיים              |

18. סיפורה רומית  
19. אות ע'  
20. קו מרוסק סגור בצבע החסריט
- מספר קומות  
קומת עמודים  
הטל משוער של בנין מוצע

10. שמוש בקרקע ובבנינים  
=====

לא יגחץ רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי החכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות  
===== א. אזור מגורים א'

- מגרסים 311-313 מיועדים להקמת 3 בנינים בני 3 קומות וקומת נוספת בצד המדרון. מגרש 314 מיועד להקמת בנין בן 3 קומות.
- הבנינים במגרסים 311-314 ייבנו על גבי קומת עמודים מלאה או חלקית הכל בהתאם לתנאים הטופוגרפיים.
- מספר הקומות ימנה מעל קומת מסד ומחסנים למעט קומת עמודים.

ב. ד ר ב י מ

כמוגדר בחכנית המתאר של חיפה.

12. רשום וחלוקה  
=====

- השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לדרכים ירשמו ללא חשלום על סם עירית חיפה.
- הסטה יחולק ויסווג בהתאם למסומן בחסריט.
- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים סאיגס מזדהים עם גבולות והדרכים המוצעות בסלים.

13. שטח הבניה המותר  
=====

שטח הבניה המותר בסטח החכנית לא יעלה על 46% מסטח חלקות הקרקע אטר בבעלות היוזמים.

14. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים  
=====

- לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פחסי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- לא תותר החקנת דודי שמש לחמום מים על גבות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכנית כללית מפורטת המאוטרת ע"י מהנדס העיר.
- לא תותרנה החקנת זרופות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- לא יוחקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורטו ע"י מהנדס העיר.
- לא תורטה הקמת אנסנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנסנה מרכזית סאליה תחובר כל דירה.
- לא יורטה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תח -קרקעי
- החקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה מעונה איטור מיוחד של מהנדס העיר.

15. קו כנין

א. חותר חריגה מקוי הבנין המסומנים בחסריס במידה ואינה פוגעת במרווחים המזעריים מקוי הרחוב.

ב. הבנינים המסומנים בחסריס מהווים השלים מסוערים טל הבנינים המוצעים ועלולים לחול בהם שינויים.

16. פתוח המגרש

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

ב. על יוזמי החכנית להסתחף בהתקנת הסטחים הצבוריים הפתוחים לפי חכנית ב.ע. חט/16 חט/136.

17. מבני עזר במרווחים

לא חותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה ותחנת טרנספורמציה של חברת החשמל לישראל וביתנים לסלוק אספה במרווחים הצדדיים או הקדמיים, במקרה והמבנה יוקם בקו הרחוב, לא תורסה התקנת סערים הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.

18. גדר רוח

על יוזמי החנייה לבנות הגדרות כדלקמן:-

- לאורך מגרשי הבניה גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ.
- חותר הקמת גדר ממוטות ברזל במקום גדר בנויה באשור מהנדס העיר.
- בין מגרשי הבניה גדר חיה או גדר צנורות לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

19. חנייה

סטחי החניה המסומנים בחכנית מהווים פתרון החניה בטחח החכנית לפי יחס חניה 1 : 1.

20. סלילת דרכים

יוזמי החכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בח. בסלילה נכללות המדרכות, החקנת הנקוז למי-גשם, שתילה והעחקה עמודי חשמל. חן יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על המגרשים ובין שלא הוקמו.

21. תאורה

יוזמי החכנית חייבים להסתחף בהקנת תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים.

## 22. ציוד בקרבת קרי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קרי חשמל עיליים או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים הנמדדים במטרים מהקו האנכי המסוך מהחיל הקיצוני ביותר ועד החלק הבולט ביותר של הבנין.

| מ ר ח ק                                  | סוג קו החשמל   |
|------------------------------------------|----------------|
| == == ==                                 | == == ==       |
| 2.00 מ'                                  | קו מתח נמוך    |
| 5.00 מ'                                  | קו מתח 22 ק"ו  |
| 8.00 מ' (ליד העמודים מרחקים אלה מוקטנים) | קו מתח 110 ק"ו |
| 10.50 מ' (לפי התקן של חברת החשמל.)       | קו מתח 150 ק"ו |

לא תותר הקמת בנין על גבי קו חת קרקעי אלא במרחק 2 מ' ממנו.

## 23. תחנות טרנספורמציה

לא תורסנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בטח חכנית זו על מגישי בקשות בניה לכלול בחכניהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

## 24. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל רשיון בניה בטח התכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא חוצא העודת שמוט בבנין אלא אט המחקן בוצע לסביעות רצונו של יועץ הג"א.

## 25. ש ר י ו י ם

א. נקודת מי-גסט  
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצד ניקוז השטח בהתאם לחכנית המאזנית ע"י מהנדס העיר ושיבוצו לסביעות רצונו.

ב. אספקת מים  
אספקת המים לבנינים בטח חכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ג י ז ב  
לא ינתן היתר בניה בטח חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכנית לבנין צבורי. לא תנתן העודה לסמוט בבנין לפני סיחובר לביוט הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוט דווגשת לרנין בוצעה לסביעות רצונו.

## ד. ה י ז ב ג י ם

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרגטיס לכבוי אט, לפי דרישת סכני-אט ולסביעות רצונו.

הנהלת  
26

כל המעוניין המוצא שבחכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון חנאים המבדקים  
מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורסות בה, ראשי להגיש בקשה לועדה לתכנון  
ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית תהיה רשאית באסור  
הועדה המחוזית לאסר או לדחות בקשה כזו.

הנהלת העיר חיפה

מחלקת תכנון ופיתוח

תאריך: 2.11.73

מס' תכ: 8947

מודד מוסמך

שלמה בן  
מודד מוסמך

מתכנן

ד"ר החכנית ובעלי הקרקע

משרד התכנון והבניה

מחלקת תכנון

2.11.73

אזור תכ: 8947

רשיון מס' 8947

שכון מודדים בע"מ

סניף חיפה

ברסליה

א.ס.א

301073

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.מ. מס' חפ/1544  
 המוסלם ל"ק נ"ה פ"ק ר"ה  
 בשיטתה ה" 32 ב-13.3.72

(א) מ. אדרן  
 מהנדס העיר

(ב) א. מברין  
 יושב ראש הועדה

לשכת תכנון מחוזית, מחוז חיפה  
 ת"ת 1544/72  
 מועדון תכנון  
 1544/72  
 מועדון תכנון

המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.מ. מס' חפ/1544  
**הוסלם למחן תוקף**  
 בשיטתה ה" 57 ב-14.5.73

1/1  
 מהנדס העיר

יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/1544 מורטמה להפקדה בליקוט  
 הפרטומים מס' 1879 מיום 30.11.72 עמוד 587

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 תכנית ש"י מלונג מס' חפ/1544  
 הועדה המחוזית בשיטתה ח' 67  
 מיום 24.7.73 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית המכונה לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/1544 מורטמה למחן תוקף בליקוט  
 הפרטומים מס' 2004 מיום 28.4.74 עמוד 1316

א. אורי גולד