

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכניה מתאר מקומית תכניה מס' חפ/1911, "שנוי יעוד חלקה 69 בגוש 10782, חיפה, ממלאכה למגורים" הוגשה ע"י ס.ב.י.ב. השקעות ופחות בע"מ, ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם ותלוח

תכניה זו תיקרא "שינוי תכניה מפורטה, תכניה מס' חפ/1911, שנוי יעוד חלקה 69 בגוש 10782, חיפה, ממלאכה למגורים" (להלן "תכניה זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשרים המצורף לתכניה זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשרים"). התשרים הוא בקנה מידה 1:500, והמהווה חלק בלתי נפרד מתכניה זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א- על תכניה זו תחולנה כל תקנות תכניה המתאר של העיר חיפה וכל התקנות והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן התוראות המפורטות בסה.  
ב- תכניה זו מהווה שנוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' ת.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למחן חוקן
חפ/794	שטח לבתי מלאכה אחוזה שמואל		325		24.12.53

3. מקום

הקרקע הכלולה בתכניה זו נמצאת ברח' הנסקה בפניה צפונית מערבית עם הגשר המוביל לרח' פיק"א.

4. שטח התכנית

א- שטח התכנית הוא 2237 מ"ר בקירוב.  
ב- חלוקת השטחים (מגורים, דרכים), תהיה בהתאם לסבלה המסומנת בתשרים.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשרים.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק של חלקה	בעלות
10782	69		ס.ב.י.ב. השקעות ופחות בע"מ
10782		70	
10782		48	עיריית חיפה

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם: ס.ב.י.ב. השקעות ופחות בע"מ.

8. מטרות התכנית

מטרת התכנית היא לשנות את היעוד של החלקה מס' 69, בגוש 10782, באזור בהי מלאכה באזור מגורים "א" - לאזור מגורים "א" מיוחד.

9. באור סעיף התשריט

קו כחול עבה

שטח צבוע כחום עם מסגרת כחום כהה

שטח צבוע כחום וסגול לסרוגין

שטח צבוע כחום-בהיר

ספרה שחורה ברבע עליון של עיגול

ספרה אדומה ברבעים צדדיים של עיגול

ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול

קו אדום

קו אדום מרוסק

קו אדום מרוסק ומנוקד

קו ירוק

קו ירוק מרוסק

ספרה ירוקה

גבול התכנית

אזור מגורים "א" מיוחד

אזור כהי מלאכה באזור מגורים "א"

דרך קיימת או מאושרת

מספר הדרך

מרווח קדמי מינימלי

רוחב הדרך

קו רחוב

קו בנין

קו חשמל

גבול חלקה רשומה

גבול חלקה רשומה לביטול

מספר חלקה רשומה

10. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בהחומי התכנית זו לכל חכליה שהיא, אלא לחכליה המפורטת בדשימה התכליות לגבי האיזור שבנמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים "א" מיוחד

בהתאם לתכנית המתאר של העיר חיפה

דרכים

12. הפקעה והישגום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים אשר עדיין לא רשומים על שם עיריית חיפה נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשמו ע"ש עיריית - חיפה כשהם פנויים מכל מכנה, דייר או חפץ.

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 אחד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג- על יוזם התכנית לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכה רשם המקרקעין.

14. שטח הבניה המותר

א- שטח הבניה המותר בשטח תכנית זו יהיה 1000 מ"ר ברוטו, (לא כולל זכויות פינה).

ב- בקומת העמודים תותר סגירה שקופה של 100 מ"ר ליצירת לובי בניסה לבנין שלא יכלל בשטח הבניה המותר.

15. גובה הבנין

גובה הבנין יהיה 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים ומתחת קומת עמודים קומת חניה, וקומת מחסנים.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין

- א- לא יוהקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב- לא הותר החקנת דודי שמש להימום פנים על גגות הבניינים אלא אם יוהקנו לפי חכניה כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג- לא הורשה החקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות והחלונות הבניינים.
- ד- לא יוהקנו חוסי סלנון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה- לא יוהקנו ארובות לתנורי הימום בתזיחות הבניינים, מכלי דלק יוהקנו רק במקומות שיוהשו ע"י מהנדס העיר.
- ו- לא הורשה ההקנת אנטנה לטלוויזיה לכל זירה וזירה אלא אנטנה מרכזית שאלפה תחבר כל זירה.

17. פיתוח המגרש

על יוזמי הכניית ד"ו/א מקבלי היחידה הכנייה לבנייה קיר-חומך בגבול החלקה הגובלת בהורשה לפני עבודות העפר על פניה למנוע גלישה חומרי הצוץ לחוץ תחום ההורשה וכן לבצע את כל עבודות הפתוח במגרשיהם כולל קירות תומכים, נקוז שהילה וכו' הכל לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

18. גדרות

- הגדרות ההומי חכניה זו ייבנו כדלקמן:-
- א- לאורך הזיחה המגרש - גדר כוטה ברזל בגובה 0.90 מ" על יסוד של קיר חומך.
- ב- בין חלקות הבניה והשטח הציבורי הפתוח חותקן גדר רשה בעובי 4.5 מ"מ לפי פירוט מחלקת הגנים, בגובה של 1.20 מטר על גבי הגדרת בטון, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ג- בין חלקות בניה - גדר רשה וגדר היה.

19. חנייה

על יוזמי הכניית ד"ו/א מבקשי היחיד בנייה, לפחור את בעיה החנייה הדרושה לפי החקן בתחומי מגרשיהם לשביעות רצון מהנדס העיר.

20. סלילת דרכים

יוזמי חכניה ד"ו/א מבקשי היחיד בנייה, הייבנים להשתתף בהוצאת סלילת דרכים שבתכניה זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

21. תאורה

יוזמי חכניה ד"ו/א מבקשי היחיד בנייה חייבים להשתתף בהוצאת החקנת האורח רחובה הכלולים בתכנית זו, כולל עמודים ופנסים.

22. איסור בנייה מחתת ובקרבת קווי חשמל

- א- לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מהחל לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך את הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבניין:

מרחק	סוג קו חשמל
2 מטרים	ברשה מטה נמוך
5 מטרים	בקו מטה גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מטה עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מטה עליון עד 150 ק"ו

ב- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק אחרי קבלת אישור והסכמת חברה החשמל.

23. תחנות טרנספורמציה

לא הורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח הכניה זו. על מגישי בקשה הבניה לכלול בהכנייהיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות הב"חשמל לישראל.

24. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כוללת בו הכניה למקלט בהתאם לתקן ישראלי ולא הוצא העודה שמוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הב"ח.

25. שדה גינים

א. ניקוז מי גשם - לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז בשטח בהתאם להכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוש לשיעור רצונו.

ב. אספקת מים

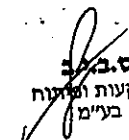
1- אספקת מים לבנינים בשטח הכניה זו העשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.

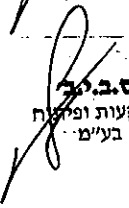
2- לפני הוצאה כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשה הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ב י ו ב - לא יינתן העודה לשמוש בבנינים לפני שיהובר לביוב ציבורי ולפני מחן אישור מנהל אגף התחבורה שהכניה הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

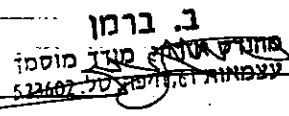
ד. הידרנטים - על יוזמי התכניה ו/או מבקשי היתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישה מכבי אש לשביעות רצונם.

ה. קווי סלפון וכבלים - מערכת קווי הסלפון והכבלים בהכניה זו כוללת החיבורים לבנינים והיה חה קרקעית בלבד.

בעלי הקרקע :   
שקעות ופיקוח בע"מ

יוזמי התכנית :   
שקעות ופיקוח בע"מ

א ד ר י כ ל : 110

עורך התכנית :   
ג. ברמן  
מחלקת תכנון מנד מוסמך  
עצמאות 522402

הו דה רמקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת. ע. סט' חפ' 1911  
**הוסלף להפקד**  
 כ-28 (5.3.90) 174.90

(-) א. א. גוראל  
 יושב ראש הועדה

(-) י. דוטט  
 מהנדס העיר

שירות הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1945

אישור תכנית מס. 1911

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.6.92 לאשר את התכנית.

*[Signature]*

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1911  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3978  
 ביום 27.2.92

הודעה על אישור תכנית מס. 1911  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4150  
 ביום 14.10.93