

300/202

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1439 ג' - גבעת התותחים ג'  
חלוקה חדשה - הוגשה ונהקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי לתכנית מתאר מקומית לתכנית מס' חפ/1439 ג' - גבעת התותחים ג' - חלוקה חדשה" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, ותסממן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").  
התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומחווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
לתכנית מצורף הנספח תכא:  
נספח מס' 1 רשימת החלקות תרשומות ותמוצעות ובעליהן. הנספח מחווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מחווה שינוי לתכניות תבואה ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
חפ/229 ב'	הגדלת אחוזי בנייה באזור מגורים א'		1732	24.6.71
חפ/1439 ב'	גבעת התותחים - כינוי		1804	10.2.72
חפ/718 א'	פקוח על פתוח תבנית באזור מגורים א'		1554	25.9.69

ב. תכנית זו משפיעה על התכניות המפורטות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/3	הכרמל המרכזי	180		1.2.27
חפ/136	מרכז מישור הכרמל, חיפה	615		30.7.36
חפ/424	תכניות המאוחדות של חיפה, תכנית מס' 4	867		23.2.39
חפ/857	גנים צבוריים במרכז הכרמל		627	16.10.58

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור לתכנית זו.

3. ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהר הכרמל, צפונה מרחוב שמשון.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 22,888 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

מצפון: לאורך גבול חלקה 72 חוצה את חלקה 71 וממשיך לאורך גבול אותו החלקה בגוש 10808.  
ממזרח: לאורך חלקה 21 וחוצה את חלקות 72 (רח' מס' 799) 33,35,36,39,40,43, 31,32 בגוש 10768.  
מדרום: חוצה את חלקה 77 בגוש 10770, ואת חלקה 85 בגוש 10767.  
ממערב: חוצה את חלקות 14,16,87 בגוש 10767.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10767	חלקות 86, 81, 15
" "	חלקי חלקות 87, 85, 16, 14
10768	חלקות 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22
" "	חלקי חלקות 72, 43, 40, 39, 36, 35, 33, 32, 31
10770	חלק מחלקה 77
10808	חלק מחלקה 71

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית הן:

- א. חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, כדי לשפר ממדי חלקות מסוימות.
- ב. לפתור בעיה הצומת הרחובות שמשון-בכורים ע"י הפיכת קטע מדרך מס' 799 לשביל להולכי רגל.
- ג. הפיכת חלק אחורי ממגרשי בנייה לשטח צבורי פתוח, כדי לשמור על חלק משטח מיוער.
- ד. קביעת הבינוי על חלקה 186 בגוש 10767.

9. באור סימוני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום ומסויט ירוק	שביל להולכי רגל מוצע
קוים אדומים מקבילים	דרך לבטול
ספרה שחורה	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי
ספרה אדומה ברבע המחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו משונן בכווננים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש שומה
קו צהוב מרוסק	גבול חלקה לבטול
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
ספרה שחורה	מספר חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק	קו בנין
שטח מנוקד בצבע צהוב	מבנה להריסה
שטח צבוע כתום מותחם כתום	אזור מגורים מיוחד

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

א. אזור מגורים א'

כל התכליות המותרות באזור מגורים א' של תכנית המתאר של חיפה, כפוף לתנאים והגבלות הבניה של התכנית חמ/718א' וכפוף לסעיף 15א' של תכנית זו.

כפוף לסעיף מס' 15ב' של תכנית זו.

ב. אזור מגורים מיוחד

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

ג. שטח צבורי פתוח

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

ד. שריכים ושביל להולכי רגל

12. תכנית וריסום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לזרימים ושכיל להולכי רגל, בועדים להפעלת ירישת ע"ש עיריית חיפה.

13. חלוקת השטח

א. הגבולות הנוכחיים של חלקות הקרקע המפורסות במסעיף 6 לעיל המסומנים בתשרים בקו צהוב מרוסס, כמלים.

ב. השטחים יאוחדו ויחולקו לחלקות מוצעות כמוראה בתשרים.

ג. החלקה המוצעת	122	חריטם ע"ש בעל החלקה	22
123	"	"	"
124	"	"	"
125	"	"	"
126	"	"	"
127	"	"	"
128	"	"	"
129	"	"	"
130	"	"	"
115	"	"	"
186	"	"	"

ד. השטח המוצע המסומן בתשרים באות ה' ומסווג כשטח צבורי פתוח, יירשם ע"ש עיריית חיפה.

ה. חלקים מהחלקות 85,72 יצורפו לחלקות המוצעות 186, 115 כמוראה בתשרים.

ו. שעבוד שהיה ערב החילת חוקפת של חכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה החדשה שחוקצתה לו. שעבוד שאינו ניתן להעברה לחלקה החדשה המוצעת - יבוטל.

14. בסול זרימים מאושרות

שטחי הזרימים המבוססות יסווגו בהתאם למוראה בתשרים.

15. שטח הבנייה המותר

א. על החלקות המסומנות באזור מגורים א', יהיה שטח הבניה הכולל 42% משטח הריסום של החלקות המקוריות, כמפורט בנספח מס' 1.

ב. על החלקה המוצעת 186 יהיה שטח הבניה המותר 980 מ"ר במת"כ בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה 28 מיום 26.10.71.

16. שטח צבורי פתוח

א. בעלי הקרקע חייבים לשאת בחוצאות פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו ובתכנית חמ/1439 א' - ב', כולל מגרשי משחק לילדים ומבוגרים ותאורה בהתאם לתכנית מהנדס העיר.

ב. תהיה מותרת הקמת קניוסקים למשקאות קלים, לעתונים, תחנות טרנספורמציה וכו', הכל בהתאם לדרישה או הסכמת מהנדס העיר.

17. גובה הבניינים

א. על החלקה המוצעת 115, יהיה גובה הבניינים בהתאם לתכנית 718 א' (3 קומות מעל קומת עמודים).

ב. כמורד הצפוני של הגבעה (חלקות מוצעות 122-130) יהיה גובה הבניינים כמפורט במסעיף 18.

ג. על החלקה המוצעת 186 יהיה גובה הבניין 7 קומות מעל קומת עמודים ולא יהיו יותר מ- 2 דירות בקומה.

18. בנייה במורד הצפוני של הגבעה

על מנת לשמור על קו רקע אחיד של הבניינים אשר לצד התחתון של רחוב מס' 799 לגבי מפלס רחוב זה, ועל מנת לאפשר חנייה בקומת העמודים, תהיה חובה לנצל את שטח הבניה כדלקמן:

א. 1. על החלקות 122-130 תהיה חובה לבנייה שני בתים. הבית שלצד הרחוב (הבית הקדמי) ייבנה בגובה 2 קומות מעל לקומת עמודים שתכלול חדר מדרגות, שטח חניה ושטח משחקים לילדים, הגובה הכללי של בית זה יהיה 8.50 מטר מרצפת קומת העמודים אשר תהיה במפלס המדרכת הצבוריה (מדוד באמצע חזית הבית) עד לתקרת הקומה העליונה (כולל עובי התקרה).

2. הבית האחורי ייבנה במרחק של 8.0 מטר לפחות מהבית הקדמי, ובגובה מכסימלי של 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית לצד הנמוך. בגלל השפוע החזק של הקרקע הורשה מתחת לקומת העמודים זו, קומת מסד חלקית אשר יכולה לשמש לשרותי הבית. במידה ויווצרו חללים גבוהים מתחת לקומת העמודים, ינוצלו אף הם נוסף לשרותים בחלקם או בשלמותם, ולפי הנסיבות של כל מקרה ומקרה גם לצרכי מגורים במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.

ב. חוראות בקשר לקו חרקייע ומפלס קומות המסד

1. מפלס הגגות של הבניינים על חלקות 122-130 יהיה מותאם לשפוע הדרך מס' 799 כמוסבר בסעיף א' לעיל.

2. מפלסי גגות הבניינים האחוריים על כל אחת מחלקות 122, 123 יהיו זהים עם רצפת הקומה א' של הבניינים הקדמיים של אותה חלקה.

3. מפלסי המסד (או רצפת קומת עמודים) של הבניינים האחוריים על כל אחת מחלקות 122-124 יהיו לא יותר מ- 11.5 מטר מתחת למפלס גגות אותם הבניינים.

ג. חוראות בדבר סקוח תאכיסטוני

חזיתות הבניינים שעל חלקות 122-130 חפונות לצפון-מערב יהיו סעונות עבוד ארכיטקטוני מפורט לשביעה רצונו של מהנדס העיר, כל חזיתות הבתים על חלקות אלו יצופו סיה אמנות (מותז, מגורד וכו').

19. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים פרט למוסכים או משטחי חנייה פרטיים ביתיים ולתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל שיוותרו במרווחים הצדדיים, ופרט למבני עזר תת-קרקעיים לשמוש ביתי, כגון מיכלי דלק לחמום ביתי.

20. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. תאבן ותכנית יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. בין חלקות בנייה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת.

ד. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר חיה.

21. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע על השבונם את כל העבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוד, שתילת עצים בשעור של 20 עץ לדונם, אולם לא פתוח מ- 20 עץ על החלקה.

גגות הבנינים יהיו שטוחים ויבוצעו בתאם להוראות מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

23. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פחחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי חכמה כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשנה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי המים בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

24. בנינים להריסה

- א. כל המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב נועדים להריסה.
- ב. בעלי הקרקע הכלולים במכניה זו או הגובלים אתה, חייבים להשתתף בהוצאות הריסת המבנים בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

25. סלילת דרכים

- א. בעלי הקרקע הכלולים במכניה זו או הגובלים אתה, חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבמכניה זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. השביל לחולכי רגל מס' א' ישמש כדרך לכלי רכב כל עוד לא נסלל הרחוב מס' 799 מצד מזרח ולא חובר שם עם רחוב שמשון; לאחר סלילת הרחוב הנ"ל ייסגר השביל לתנועת מכוניות והנסייעת בו תותר רק בשעת חירום.

26. ח ב י ה

על בעלי הקרקע הכלולה במכניה זו לפתור בעיית החנייה בתחומי מגרשיהם בשעור של מקום למכונית לכל דירה.

27. ת א ו ר ה

בעלי הקרקע חייבים לשאת בהוצאות התקנת התאורה, כולל עמודים ופנסים, ברחובות ככרות ושטחים צבוריים פתוחים.

28. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי השמל

1. לא יינתן חיתוך בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים, בקרבת קו השמל עיליים יינתן חיתוך בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

2 מטרים	ברשה מתח נמוך
" 5	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
" 8	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
" 10	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.



1. *[Faint Hebrew text]*

2. *[Faint Hebrew text]*

3. *[Faint Hebrew text]*

4. *[Faint Hebrew text]*

5. *[Faint Hebrew text]*

6. *[Faint Hebrew text]*

7. *[Faint Hebrew text]*

8. *[Faint Hebrew text]*

9. *[Faint Hebrew text]*

10. *[Faint Hebrew text]*

**מסדר הסנים**  
**חוק החכנון והבניה חשכ"ה-1965**

מחוז ירושלם

מרחב חכנון מקומי ירושלם

חכנית מס' 1439/א

הועדה המחוזית כושנקה ת. 25

מיום 11.5.76 החליטה לתת תוקף לחכנית העובדת לעיל.

סגן מנהל כללי לחכנון *[Signature]*

ישב ראש הועדה *[Signature]*

**מסדר הסנים**  
**חוק החכנון והבניה חשכ"ה-1965**

מחוז ירושלם

מרחב חכנון מקומי ירושלם

חכנית מס' 1439/א

הועדה המחוזית כושנקה ת. 68

מיום 21.1.79 החליטה להפקיד את החכנית הנכבדת לעיל.

ישב ראש הועדה *[Signature]*

סגן מנהל כללי לחכנון *[Signature]*

חכנית מס' 1439/א מורטמה לתת תוקף בלוקס

מיום 14.10.76 מס' 2262 מורטמים מס' 62

חכנית מס' 1439/א מורטמה להפקיד בלוקס

מיום 24.1.79 מס' 1982 מורטמים מס' 682

*[Handwritten signature]*