

מרחב תכנון מקומי חיפה  
 שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1849, בינוי בגוש  
 12259 (חלק) בהמשך רמת גולדה

### 1. שם תכנית

תכנית זו תקרא " שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1849 - חלוקה חדשה  
 בחלק מגוש 12259 (להלן תכנית זו)".

### 2. המקום

שטח התכנית נמצא במורדות הדרום מערביים של הכרמל בהמשך הרחובות פנחס רוזן  
 ואנגל.

### 3. חלות התכנית

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו  
 (בקנה מידה 1:1250) המהווה חלק בלתי נפרד ממנה והמסומן בשם הנ"ל, להלן  
 "התשריט".

לתכנית מאורפים נספחים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו והם:

נספח מס' 1 - טבלת הקצאות - רשימת מספרי החלקות הרשומות והמוצעות אשר  
 לגביהן הוכנה חלוקה חדשה.

נספח מס' 2 - טבלת איזון, הסכומים המגיעים מבעלי הקרקע או מבעלי הקרקע  
 לפי סעיף 122 (3) בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

### 4. הקרקע הכלולה בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו הן כל החלקות וחלקי החלקות המותחמות בקו כחול כהה  
 כמפורט להלן:

א. כל החלקות המפורטות בנספח מס' 1 המצורף לתכנית, והכלולות בחלוקה שלא  
 בהסכמה לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
 גוש 12259

חלקות 29, 31-32, 35-36, 63-66.

ב. חלקות שנועדו להפקעה לדרכים ושטחים ציבוריים כמפורט להלן:  
 גוש 12259

חלקות: 77, 111, 113, 114,

חלקי חלקות: 115, 38, 37, 36, 34, 33, 30, 27,

### 5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 12 דונם בקירוב  
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

### 6. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט  
 מדרום מזרח גוש 12260  
 מדרום המשך רח' אנגל

ממערב המשך רח' פנחס רוזן  
מצפון חפ/1409 - רח' קאופמן

7. יחס לתכניות אחרות

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422		15.3.1934
229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		2262	14.10.1976
1 ד'	אחוזת סמואל	180		1.2.1927
639	חלוקה באדמות חכים המנחיל	1255		18.3.1943
10	מגרשים של חב' המנחיל בע"מ	246		1.11.1929
718 א'	פיקוח על פיתוח האזור מגורים א'		1554	25.9.1969
1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2642	3.7.1980

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע  
האמור בתכנית זו.

8. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

9. מטרת התכנית

א. חלוקה חדשה של החלקות הכלולות בשטח התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז'  
של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תוך מתן הנחיות לתכנון מפורט.

ב. התווית דרך חדשה המקשרת את רח' פנחס רוזן עם רח' יונה אנגל .

10. שימוש בקרקע ובבניינים

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו  
לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו  
נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות

- אזור מגורים א' - כפי שמוגדר בתכנית המתאר חפ/1400 של חיפה באזור מגורים א' וכפוף לתנאי תכנית זו.
- דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה חפ/1400
- שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה חפ/1400 ובהתאם למפורט בסעיף 18 להלן.
- שטח למגורים בעתיד - מיועד להצטרף לשטחים בדרום מערב לו המיועדים לתכנון מחדש - חלוקה חדשה.

12. באור סימני התשריט

- |                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| גבול תכנית                    | קו כחול עבה                          |
| גבול תכנית מאושרת             | קו כחול עבה מרוסק                    |
| גבול חלקות הכלולות בחלוקה     | קו שחור עבה מרוסק                    |
| אזור מגורים א'                | שטח צבוע כתום                        |
| שטח ציבורי פתוח               | שטח צבוע ירוק ואות עברית בתוכו       |
| שטח פרטי פתוח                 | שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק        |
| שטח למגורים בעתיד             | שטח צבוע כתום ואות ב' בתוכו          |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך        | שטח צבוע אדום                        |
| דרך מאושרת                    | שטח צבוע חום בהיר                    |
| מספר הדרך                     | ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול     |
| רוחב הדרך                     | ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול     |
| מרחק מינימלי מהבניין לקו רחוב | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול  |
| קו רחוב                       | קו אדום                              |
| דרך או שביל לביטול            | טיוט אדום ניצב לקווי הרחוב           |
| גבול מגרש מוצע                | קו מלא בצבע שחור                     |
| גבול גוש                      | קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט |
| מספר מגרש מוצע                | מספר מורכב מארבע ספרות בצבע שחור     |
| קו בניין                      | קו אדום מרוסק                        |
| כיוון העמדת הבניינים          | חץ בצבע התשריט                       |
| גבול חלקה רשומה לביטול        | קו ירוק מרוסק                        |
| מספר חלקה רשומה לביטול        | ספרה ירוקה                           |
| מספר חלקה רשומה               | ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק           |
| גבול חלקה רשומה               | קו ירוק רציף                         |

13. הפקעה

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושצ"פ נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול.

ב. השטחים לאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמת התכנית לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

#### 15. רישום

- א. השטחים המיועדים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים לפי תכנית זו ושאינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 13 לעיל, ירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. המגרשים המוצעים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.
- ג. המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 המצורף.
- ד. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעליה הקודם ויהיה על החלקה החדשה שהוקצתה לו.
- ה. השטח המסומן באות ב' המסווג כשטח למגורים בעתיד ירשם על שם עיריית חיפה כנאמן עד להכנת תכנית חלוקה מחדש של השטחים הגובלים.

#### 16. הגבלות בניה

- א. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתחום תכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנו ונרשמו ע"ש עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית הנדסית מפורטת לפריצת הדרך הכלולה בתכנית זו.
- ג. לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יאושר תשריט לצרכי רישום על ידי רשויות התכנון.

#### 17. סלילת דרכים

- א. תכנון גבהי הדרכים לביצוע יתבסס על התכנון העתידי של המשך השלוחה בגוש 12259. התכנון יבוצע בשיתוף אדריכל נוף.
- ב. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, שתילה והעתקת קווי חשמל, על בעלי הקרקע לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

18. שטח ציבורי פתוח

השטח הציבורי הפתוח א' והשטח הציבורי הפתוח 2009 יצורפן לשטח הציבורי הפתוח הצמוד בתכנית חפ/1411 והמסומן באות ד', ויהווה חלק בלתי נפרד משטח זה. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, כולל שבילים, תאורה כולל עמודים ופנסים, גידור וכו'. הכל בהתאם לתכניות שתוכנה, ותאושרנה ע"י מהנדס העיר, או לשלם אגרת גינון כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

19. שיקום נופי

שפך חציבה ופסולת בניה יסולקו למקום שפך עירוני מאושר במהלך ביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתן ובנית בנייני המגורים. חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים שנפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה.

השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י מהנדס העיר ותהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

האחריות לסילוק שפכי חציבה ובניה והשיקום הנופי תחול על בעלי היתר הבניה או הסלילה.

21. תאורה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להשתתף בעלות ההתקנה של תאורת רחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. אספקת החשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים חת קרקעיים בלבד ולא יותרו כבלים עיליים.

ב. לא יינתן היתר בניה להקמת בניין או יחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג הקו	מרחק מתיל של קו קיים	מציר קו מתוכנן
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים.	2 מ'	2.25 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'	6.50 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'	15.00 מ'

המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת החשמל בהתאם למתח הקו.

ג. לא ינתן היתר בניה ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון של 150 ק"ו ובמרחק הקטן מ-2.0 מ' מציר כבל במתח עד 22 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 22 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות.

## 23. תחנת טרנספורמציה

א. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.

ב. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה לפי דרישות חברת החשמל במגרשי הבניה בתחום קווי הבניין בשילוב עם הבניינים המוצעים.

ג. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במרווחים קדמיים וקדמיים צדדיים אם הן משולבות ומושקעות בתוך קירות תומכים, או מהוות חלק ממבנה חניה מקורה.

ד. הועדה המקומית רשאים להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום הדרכים מתחת למפלס הדרך, אם שוכנעה הועדה בכורח הדבר והאי העברת תשתיות שונות בדרך.

ה. מבנה תחנות טרנספורמציה, שיוקמו באתרים המיועדים לכך בתכנית זו, יהיו טעונים עיצוב ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות תומכים, ובבינוי המוצע, טיפול בחומרי ציפוי, מידות המבנה וכו'.

חברת חשמל תגיש לאישור משרד מהנדס העיר את תכניות התחנות שתכלולנה את עיצובן הארכיטקטוני.

## 24. מקלטים וממ"דים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או ממ"דים בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש הבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

## 25. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

לפני הוצאת כל רישיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בקווי המים המסומנים ע"י אגף המים בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

ג. ביוב

לא תנתן תעודת שמוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

תעודת לשימוש תינתן רק לאחר שהבניין יחובר לביוב הציבורי ורק לאחר שינתן אישור מנהל אגף המים והביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

כל עוד לא יהיה במקום ביוב ציבורי, יבצעו בעלי היתר הבניה בורות סופגים בתחום חלקותיהם ויתחייבו לחברם בעתיד לביוב הציבורי.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

ה. קווי טלפון ותקשורת בכבלים.

מערכת קווי טלפון ותקשורת בכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים כולל חיבור לבניינים.

26. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3), לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, קובעת לגבי יחסיות מרכיביה בלבד, טבלת האיזון תוכן מחדש נכון ליום מתן תוקף לתכנית מבלי לשנות את עקרונות הטבלת, אלא אם כן תחליט הועדה המחוזית בדונה בהתנגדות אחרת.

27. עקרונות והוראות בינוי למגרשי המגורים

א. הגדרות

שטח מגרש מגיע - שטח מגרש חדש המחושב משטח חלקה מקורית שהופרשו ממנה 40% לצרכי ציבור כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית  
ז.

$$\frac{\text{שטח חלקה רשום} \times 100}{\% (100 - 21.15)} = \text{שטח חלקה מקורית}$$

21.15% - מהווה את אחוז ההפרשה שהופרש לציבור בתכנית קודמת החלה על השטח.

שטח מגרש מוצע - שטח מגרש בפועל, עפ"י מדידה גרפית בתשריט.

ב. שטח הבניה המותר באיזור מגורים א'

1. שטח הבניה במגרשי המגורים יהיה כדלקמן: שטח בניה עיקרי ברוטו 60% מחושב משטח המגרש המגיע בהתאם להגדרה לעיל.

2. שטח שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה שלהם יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על שינוייה.

3. לא תינתן תוספת באחוזי בניה למגרשים הגובלים ביותר מדרך אחת.

ג. איתור הבניינים

כיוון העמדת הבניין המוצע במגרש יהיה במקביל לחץ המסומן ע"ג התשריט או בתחום שבין שני חיצים מסומנים.

ד. עקרונות בינוי  
בניה בשטח התכנית תהיה בניה צמודת קרקע.

ה. תכסית  
השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח המגרש לא כולל קרוי החניה.

ו. גובה הבניינים

1. הוראות הגובה המפורטות לבנייני המגורים בכל מגרש ומגרש בסעיף 27 ו' להלן.

2. גובה הבניינים בהתאם להוראות המפורטות אינו כולל את גובה גג הרעפים.

3. גובה המסד לכל אורך חזיתות הבניין לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר.  
גובה המסד הפנימי הנוצר מזרוג הבניין לא יעלה על 2.20 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.

4. ניתן לנצל קומת מסד למחסנים, מקלט, חניה, וכניסות לבניינים בלבד, ובתנאי שגובה תקרת המסד לא תעלה על 1.75 מ' מקרקע טבעית בכל חתך וחתך בנקודה הנמוכה ביותר.

ז. הוראות בינוי

1. הבניין יהיה צמוד קרקע ויותרו בו 3 קומות מגורים בכל חתך וחתך מעל קומת מסד.

2. תותר קומה רביעית חלקית בחפיפה של עד 3.00 מ' עם הקומות שמתחתיה בהתאם לחתך העקרוני המסומן בתשריט.

3. לא תותר קומת עמודים

4. גובה הבניין ימדד כדלקמן:

בחזית הפונה לכביש הגישה, גובה הבניין לא יעלה על 12 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבניין.  
מעל גובה זה תותר קומה נוספת בתנאי שתהיה בנסיגה של 3.00 מ' לפחות מקו בניין קדמי. במגרש 2007 המדידה תהיה מעל קרקע טבעית.

5. גובה חציבה מירבי לקומות מגורים לא יעלה על 3.00 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.

6. בהוראות גובה הבניין לא נכלל גג הרעפים.

ח. גגות רעפים

יותר קרוי הבניינים בגגות רעפים.  
שיפוע של משטח אחד לפחות על גג הרעפים ירד בכיוון הדרך הגובלת.



ח. חניה

1. בכל מגרש המיועד למגורים יש להתקין חניה פרטית בהתאם לשיעורי תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.
2. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת.
3. שער הכניסה - יציאה שיוֹתקן על קו הרחוב לא יפתח לתחום הרחוב.
4. הוראות בנושא קרוי חניות ומידותיה בסעיף 27 ט' להלן.
5. במגרש 2004 תותר כניסה לחניה רק מרח' ללא מוצא המסומן במס' 1

ט. מבני עזר במרווחים

1. המרווחים יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.
2. תותר הקמת חניה מקורה במרווח הקדמי. החניה תיסוג 1.5 מ' מקו הרחוב בהתאם לחתך העקרוני המדגים.
3. תותר חניה מקורה במרווח צדדי ככל שידרוש פתרון החניה ובאישור משרד מהנדס העיר.
4. תותר הקמת מבנים לבלוני גז ומוני מים ותחנות טרנספורמציה במרווח קדמי או צדדי כחלק בלתי נפרד ממבנה החניה. פתח הכניסה למבנים אלה לא יפנה לצד הדרך הגובלת, אלא באישור המיוחד של מהנדס העיר.

י. פיתוח המגרש

1. על בעלי המגרשים לבצע את כל העבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים, בחזית כל מגרש ומגרש בהתאם להנחיות מחלקת תכנון גנים, ולשביעות רצונו.
2. רצועה של 1.5 מ' בחזית המגרש במפלס הרחוב תגונן, ויינטעו לפחות 4 עצים בחזית המגרש. לא תותר חניה על רצועה זו למעט כניסה לחניה. אחריות הטיפול בגינון תחול על דיירי הבניין.
3. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 שתראה בין היתר סימון ותאור קירות תומכים וגדרות, הסדרי חניה, מיקום בלוני גז, מוני המים, החשמל הידרנטים וכד'.
4. אין לשפוך פסולת חציבה מחוץ למגרש אלא במקום שפך עירוני מאושר ע"י עיריית חיפה.

יא. גדרות וקירות תומכים

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

1. לאורך הצד הנמוך של הדרך גדר אבן בגובה שלא יעלה על 1.1 מ' גודל האבנים לא יפחת מ-20 ס"מ.
2. לאורך הצד הגבוה של הדרך - גדר אבן בגובה מינימלי של 0.5 מ', גודל האבנים לא יפחת מ-20 ס"מ.

3. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.8 - במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 1.8 מ'. יותקנו הקירות במדרגות, כאשר הרווח האופקי לאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב 1 מ' לפחות.  
בסמכות מה"ע לאשר גובהים שונים מהנקבע בהוראות אלו באם התנאים הפיזיים מחייבים זאת.

בתחומי חצרות בתים מדורגים יותרו קירות תומכים בגובה קומה כדי לאפשר הצמדת הקרקע לדירות.

יב. שמירה על צורה החיצונית של בניינים

1. צנרת - לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל גז, טלפון, כבלי תקשורת, מים, ביוב, מיזוג אוויר, וארובות לחימום למעט מרזבים שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית ויהיו חלק מהבקשה להיתר.
2. מסתורי כביסה - יהיו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה וישתלבו בה.
3. הבקשה להיתר בניה תיכלול פתרון להתקנת מערכת סולרית אשר תעוצב בצורה שהדוודים לא יראו ותאפשר גישה חופשית לכל השותפים לנכס.
4. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהחזית ויחייב גם אם לא יורכבו בשלב הבניה, אלא לאחר מכן.
5. תותר אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בניין.
6. חיבור חשמל טלפון וכבלי תקשורת לבניינים יהיה בכבל תת קרקעי בלבד.

נספח מס' 1:

ט ב ל ת ה ק צ א ו ת

גוש 12259

שטח מגיע: שטח חלקה מקורית לאחר שהופרשו משטחה 40% לציבור	שטח חלקה רשומה	מס' מגרש מוצע	מס' חלקה רשומה
749	986	2001	63
758	997	2002	64
753	991	2003	65
749	986	2004	66
774	1018	2005	35
763	1004	2006	32
762	1003	2007	31
765	1006	2008	29
835	1098	2009	36

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1849

הומלץ להפקדה  
 בישיבה ה" 110 ב" 16.11.93  
 (11.10.93)

ג. פישר  
 יושב ראש הועדה

(ג) י. גרש  
 מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1849

הומלץ למתן תוסף  
 בישיבה ה" 47 ב" 14.11.95  
 (2.10.95)

עמרה חצונז  
 יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

281-10-1997  
 10.11  
 סגור

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1849/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 16.9.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

1849/כ. הודעה על הפקדת התכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4304  
 מיום 1.6.95

1849/כ. הודעה על אישור תכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4592  
 מיום 27.11.97

איתון		תשלומי		מחשב		מחשב		מחשב		מחשב		מחשב		מחשב		מחשב		מחשב	
לשנים	לקבל	שנתי	שנתי	הפרש בין שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים	מספר שנים
7,321		251,179	258,500	72	821	749	מגור"מ	2001	0.1190421	256,000	מגור"מ	986	63	12259					
5,878		254,122	260,000	59	817	758	מגור"מ	2002	0.1204371	259,000	מגור"מ	997	64	12259					
7,349		252,651	260,000	48	801	753	מגור"מ	2003	0.1197396	257,500	מגור"מ	991	65	12259					
	16,689	276,689	260,000	89	838	749	מגור"מ	2004	0.1311323	282,000	מגור"מ	986	66	12259					
	17,020	285,520	268,500	32	806	774	מגור"מ	2005	0.1353174	291,000	מגור"מ	1,018	35	12259					
4,915		256,085	261,000	(44)	719	763	מגור"מ	2006	0.1213671	261,000	מגור"מ	1,004	32	12259					
1,415		256,085	257,500	72	834	762	מגור"מ	2007	0.1213671	261,000	מגור"מ	1,003	31	12259					
11,415		256,085	267,500	289	1,054	765	מגור"מ	2008	0.1213671	261,000	מגור"מ	1,006	29	12259					
	4,586	21,586	17,000	17	852	835	מגור"מ	2009	0.0102302	22,000	מגור"מ	1,098	36	12259					
			0	0	891		מגור"מ	1 ת"ת		0	מגור"מ	1,056	77	12259					
			0	0	528		מגור"מ	2 ת"ת											
			0	0	1,008		מגור"מ	א											
			0	0	176		מגור"מ	ב											
38,294	38,294	2,110,000	2,110,000		10,145				1,000,000	2,150,500		10,145							

המאריך המוקדם לדוערבה הוא 2009.93  
 סכום האיתון נעשה על פי הכללים שנקבעו בבי"צ 4014/91  
 במטרת האיתון הוכנסו תקנות כפי שדושה הועמד המאריך  
 בעת הדין לזמן תקופה.  
 שנת המבחן היא 286 ש"ח = 1 \$

\* ראה המודעה בתמונת התוכנית

נעשה השוואה זו לסיטת נסיון.  
 אין לי ענין בנוכחים הנודעים.

תאריך 4.8.97



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ"ו 1849

הומלץ להפקדה  
בישיבה ה"י" 110 ב"י 16.11.93  
(11.10.93)

ג.ג. פישר  
יושב ראש הועדה

נ.ז. גרנט  
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ"ו 1849

הומלץ למתן תוקף  
בישיבה ה"י" 47 ב"י 14.11.95  
(2.10.95)

עמרם מצנע  
יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

28-10-1997

משרד הפנים - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 1879/22

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 16.9.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 1879/22

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4308  
מיום 1.6.95

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1879/22

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4592  
מיום 27.11.97

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/1849  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה"י" 110 ב"י 16.11.93  
(11.10.93)  
י.ג. פישר  
מחנודס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/1849  
הומלץ למתן תוקף  
בישיבה ה"י" 47 ב"י 14.11.95  
(2.10.95)  
עמרו מצנע  
יושב ראש הועדה  
מחנודס העיר  
28-10-97

J.C.N  
מנ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1849

הומלץ להפקדה

בישיבה ח"י 110 ב"י 16.10.93  
(11/10.93)

י.ג. פישר  
יושב ראש הועדה

מחננס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1849

הומלץ למתן תוסף

בישיבה ח"י 117 ב"י 16.10.95  
(2.10.95)

עזרם מצנע  
יושב ראש הועדה

מחננס העיר

2.8.10.1997

10.10.97

משרד הפנים מהוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חפ/1849

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16.9.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/1849

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4308

ביום 1.6.95

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1849

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4592

ביום 27.11.97