

12.4.99.

3 - 3633

8

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/מק/948ב'  
איזורי הכרמל - חלוקה חדשה בחלק מתכנית חפ/948 א' -  
"פנינת הכרמל - כבביר"

נערך ע"י :

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.  
רח' קלר 5, חיפה 34483, טל' 04-8384684, פקס. 04-8380159.

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/948 ב' "אזורי הכרמל - כבביר"  
"אזורי הכרמל - חלוקה חדשה בחלק מתכנית חפ/948 א' - פנינת הכרמל - כבביר"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית חפ/מק/948 ב' "אזורי הכרמל - חלוקה חדשה בחלק מתכנית חפ/948 א' פנינת הכרמל - כבביר" (להלן: "התכנית") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט") בק.מ. 1:500 - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. תקנון הוראות כתוב ובו 7 עמודים.
- ב. תשריט בק.מ. 1:500.

3. יחס לתכניות אחרות

- א. על השטח הכלול בתוכנית זו תחולנה כל התקנות וההוראות של תכנית המתאר של חיפה וכן תקנות והוראות תכנית המאושרת חפ/948 א' "חיפה, פנינת הכרמל כבביר", אשר דבר אישורה פורסם בי"פ מס' 4204 מיום 24.3.93, למעט ההוראות והשינויים המפורטים בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית חפ/948 א', יקבע האמור בתכנית זו.
- ב. תכנית זו תואמת את הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/1 "מבנים במרווחים - השלטה", אשר דבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4626 מיום 8.3.98 למעט הוראות סעיף 5.6 סעיף קטן ג' - גשרי גישה.

4. מטרת התכנית

- א. חלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' ובהתאם לסעיף 62א' (א) לחוק. החלוקה בהסכמה תערך בין עיריית חיפה וחברת "איזורים" שהינן בעלות הקרקע.
- ב. הגדלת שטחים שנועדו לצרכי ציבור ע"ח שטחי מגורים ע"פ סעיף 62א' (א) 3 לחוק.
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בין מגרשי המגורים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה למגורים בתכנית, בהתאם לסעיף 62א' (א) 6 לחוק.
- ד. שינוי קוי בנין מאושרים בתכנית חפ/948 א' בהתאם לסעיף 62 א' (א) 4 לחוק.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10756: חלקות 19-22, 24, 26, 28, 31, 33, 35, 38-47.  
חלקי חלקות 23, 25, 27, 29, 30, 32, 34, 36, 37.

גוש 10755: חלקות 30, 31.  
חלקי חלקות 23-29, 44-46, 89.

מגרשים על-פי חפ"948 א': 2005, 2006, 2008, 2011-2023, 2025, 2028-2029.  
חלק ממגרש 2030.

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 34.30 דונם - מדוד גרפית.

7. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשלוחה המערבית של שכונת כבביר על הכרמל.

8. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רציף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

9. יוחס התכנית

"איזורים" - חב' להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ, י.ל. פרץ 32, חיפה, טל' 04-8602202, פקס. 04-8602212.

10. בעלי הקרקע

1. "איזורים" - חב' להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ, י.ל. פרץ 32, חיפה, טל' 04-8602202, פקס. 04-8602212.  
2. עיריית חיפה.

11. עורך התכנית

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד, אדריכלים.  
רח' קלר 5, חיפה 34483, טל' 04-8384684, פקס. 04-8380159.

12. הציונים בתשריט

גבול התכנית	-	קו כחול עבה
איזור מגורים מיוחד	-	שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	-	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	-	שטח צבוע ורוד
דרך לביטול	-	קווים מקבילים אלכסוניים באדום
חניה פרטית	-	שטח צבוע כתום וקווים שחורים מקבילים
מס' הדרך	-	מס' שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
קו בנין קדמי מינימלי	-	מס' אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
רוחב הדרך	-	מס' אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
גבול גוש	-	קו שחור ועליו משולשים לסירוגין
קו רחוב	-	קו אדום דק
גבול מגרש לפי חפ' 948/א'	-	קו שחור דק
גבול מגרש לפי חפ' 948/א' לביטול	-	קו שחור מרוסק
גבול מגרש מוצע	-	קו שחור עבה
גבול חלקה רשומה לביטול	-	קו ירוק מרוסק
מס' חלקה רשומה לביטול	-	מס' ירוק מוקף עיגול ירוק מרוסק
גבול מבנן	-	קו סגול
גבול מבנן לפי חפ' 948/א' לביטול	-	קו סגול מרוסק
מס' מגרש ומבנן עפ"י חפ' 948/א'	-	מס' ואות רומית בצבע שחור מוקפים עיגול בקו שחור
מס' מגרש ומס' מבנן עפ"י חפ' 948/א' לביטול	-	מס' ואות רומית בצבע שחור מוקפים עיגול שחור מרוסק
מס' מגרש חניה מוצע	-	מס', אות רומית ואות בעברית מוקפים אליפסה שחורה
מס' מגרש ומס' מבנן מוצע	-	מס' החל מ-3000 ואות רומית בצבע שחור מוקפים אליפסה שחורה
מס' מגרש חניה לביטול	-	מס' ואות בעברית ואות רומית מוקפים בעיגול שחור מרוסק
קו בנין	-	קו אדום מרוסק
קו בנין לגזונים	-	קו אדום מרוסק ועבה

13. שימוש בקרקע

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

14. תכליות

- איזור מגורים מיוחד - מיועד להקמת מבני מגורים מדורגים בגובה של 7 קומות עפ"י הוראות סעיף 17 - עקרונות והוראות בינוי.
- שטח ציבורי פתוח - כמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- דרכים - כמוגדר בתכנית המתאר - חיפה.

15. חלוקה חדשה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על מבקשי היתר הבניה להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ד. על מבקשי היתר הבניה או הבאים במקומם לרשום את תשריט החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.
- ה. המגרשים המסומנים במספר בעל 4 ספרות ואות עברית, מיועדים לחניה בלבד וירשמו בלשכת רשם המקרקעין באותה בעלות כמו המגרש למגורים הנושא אותן ספרות. לא תורשה עסקה במקרקעין אלה בנפרד. הערת אזהרה על כך, תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעים (ניהול ורישום) בכל מגרש לחד.

16. הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים ירשמו ע"ש עיריית חיפה.
- ב. כל השטחים המיועדים להשלמת חלקות מגורים מתוך שטחי דרכים מבוטלים יועברו ע"י העירייה ע"ש בעלי המגרשים ללא תמורה.

17. עקרונות והוראות בינוי

כפוף להוראות תכנית חפ/948 א' - "חיפה, פנינת הכרמל, כבביר" ובהתאם לטבלת שטחי הבניה המפורטת בהמשך.

א. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתרי בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מבנן ומבנן לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את המבנים כולל חתכים וחזיתות וקביעת חמרי הגמר של המבנים. כמו-כן תכלול התכנית את פיתוח המגרש כולל פתרונות גישה, חניה, פינוי אשפה, תחנות טרנספורמציה, שבילי הולכי רגל, שטחי ריצוף, גדרות, קירות תומכים כולל חמרי הגמר שלהם ופיתוח גנני הכולל פידוט הנטיעות והשתלבות בצמחיה הקיימת.

ב. שטח בניה מותר

סה"כ שטח הבניה בגבולות התכנית יהיה 18,292 מ"ר ומיועד למגורים. סה"כ מספר הדירות שיבנו במסגרת התכנית לא יעלה על 185 יח"ד. שטחי הבניה במגרשים המוצעים יהיו ע"פ טבלת שטחי הבניה שלהלן. יותר להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש בתנאי שסך זכויות הבניה לא ישתנה ובתנאי שלא יהיה שינוי בזכויות הבניה העולה על 10% במגרש הנותן ובמגרש המקבל.

טבלת שטחי בניה

היעוד	מס' מגרש מוצע	שטח בניה מוצע במ"ר
איזור מגורים מיוחד	3001	1,229
	3002	1024
	3003	1024
	3004	1024
	3005	1,268
	3006	1,268
	3007	2,292
	3008	1,268
	3009	1,268
	3010	2,458
	3011	2,458
	3012	855
	3013	856
סה"כ		18,292

ג. אופן חישוב שטח הבניה

1. אופן חישוב שטח הבניה ושיעור שטחי השירות יהיה בהתאם להוראות תכנית ח/פ 229/91 על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.
2. אופן חישוב שטח הבניה המקודה ע"י הגגונים מעל גשרי הגישה יהיה בכפוף לסעיף כ' בתכנית ח/פ 229/91.

ד. קווי בנין

1. קווי הבנין יהיו כמוראה בתשריט.
2. יותרו גשרי גישה ברוחב שלא יעלה על 11 מ' בתחום המרווח הקדמי.
3. יותרו גגונים מעל גשרי הגישה ברוחב שלא יעלה על 11 מ' בתחום קו הבנין לגגונים כמסומן בתשריט.

ה. גובה הבנינים

גובה הבנינים המדורגים לא יעלה על 7 קומות בכל חתך. המסד יהיה אטום וגובהו לא יעלה על 1.75 מ'. בבנינים המדורגים חלה חובת קירוי הגגות ברעפים אדומים, כאשר לפחות אחד משיפועי הגג בכוון הדרך הגובלת.

ו. הגבלות בניה

תותר הקמת שני בנינים על כל מגרש בתנאי שהמרחק בין שני הבנינים לא יהיה פחות מ-8 מ' ובתנאי ששני הבנינים יהיו שווים במידת האפשר.

18. גדרות

הגדרות בתחום התכנית הזו יבנו כדלקמן:

- א. בצד הגבוה של הדרך תהיה גדר אבן בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתתואם ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. בצד הנמוך של הדרך, תהיה גדר אטומה מצופה אבן שגובהה לא יעלה על 1.30 מ' לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

19. חניה

- א. שיעור החניה יקבע בהתאם לתקן שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.
- ב. החניה במגרשים 3001, 3010, 3011, 3012, 3013 תהיה בתחום המגרש. החניה במגרשים 3012, 3013 תהיה במגרשי חניה עם כניסה ויציאה אחת מהדרך הגובלת מס' 824. החניה במגרשים 3001, 3010, 3011 תהיה במגרשי חניה עם כניסה ויציאה אחת מהדרך הגובלת מס' 823.

- ג. למגרשים מס' 3002-3009, 3011 תותר חנייה ניצבת לדרך מס' 823 הגובלת.
- ד. החניה תהיה במגרשי החניה החדשים מס' 3002 א' - 3009 א', 3011 א', 3005 ב', 3007 ב', ג', ד', 3008 ב', 3009 ב', כאשר חתך החניה יתוכנן בהתאם לחתך המצורף לתשריט תכנית ח/9/948 א'.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המשוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

התיל הקיצוני

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אורייים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחב' החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-:
- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - 1.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו.
  - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 ק"ו.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

21. חתימות

יחם התכנית

אזורים חברה להשקעות  
בפתוח ובבנין בע"מ

מנהל האגף לנכסי העירייה  
חיפה

אזורים חברה להשקעות  
בפתוח ובבנין בע"מ

בעל הקרקע

אל. מנספלד, מ. מנספלד, ח. קהת, י. מנספלד  
ארכיטקטים

עורך התכנית רח' קלוניא 5, תל אביב 483 34 04-8384484

תאריך 8.3.99



ועדה מקומית ח'פ'ה  
 אישור תכנית מס' חפ'ה/מק/ב' 948  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 4 ביום 1.2.99  
 \_\_\_\_\_  
 סמנכ"ל תכנון      יו"ר הועדה

*שבת*

*[Handwritten signature]*

ועדה מקומית ח'פ'ה  
 הפקדת תכנית מס' חפ'ה/מק/ב' 948  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 107 ביום 27.4.98  
109 ביום 25.5.98  
109 ביום 25.5.98  
 (-) ח'פ'ה  
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפ'ה/מק/ב' 948  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4675  
 מיום 1.9.98

## חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

### מרחב תכנון מקומי, חיפה

הודעה בדבר אישור תכנית המהווה שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/948ב:

נמסרת בזה הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, בדבר אישור תכנית מתאר מקומית הנקראת - חפ/מק/948ב' "איזורי הכרמל - חלוקה חדשה בחלק מתכנית חפ/948א' - "פנינת הכרמל - כבביר

המהווה שינוי לתכניות הבאות:

1. חפ/948א' "חיפה, פנינת הכרמל כבביר אשר דבר אישורה פורסם בי"פ מס' 4204 מיום 24.3.93.
2. חפ/מק/1400יב/1 "מבנים במרווחים - השלמה" אשר דבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4626 מיום 8.3.98.

ישוב : חיפה

תחום התכנית: גוש 10756: חלקות 22-19, 24, 26, 28, 31, 33, 35, 38-47.  
חלקי חלקות: 23, 25, 27, 29, 30, 32, 34, 36, 37.  
גוש 10755 חלקות 30, 31.  
חלקי חלקות 29-23, 44-46, 89.  
מגרשים על פי חפ/948א': 2005, 2006, 2008, 2011-2023, 2025, 2028-2029 חלק ממגרש 2030.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. חלוקה מחדש בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' ובהתאם לסעיף 62א' (א) לחוק. החלוקה בהסכמה תערך בין עיריית חיפה וחברת "איזורים" שהינן בעלות הקרקע.
- ב. הגדלת שטחים שנועדו לצרכי ציבור ע"ח שטחי מגורים ע"פ סעיף 62א' (א) 3 לחוק.
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בין מגרשי המגורים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה למגורים בתכנית, בהתאם לסעיף 62א' (א) 6 לחוק.
- ד. שינוי קווי בנין מאושרים בתכנית חפ/948א' בהתאם לסעיף 62 א' (א) 4 לחוק.

הודעה על הפקדת התכנית, פורסמה בי"פ מספר 4675 מיום 1.9.1998 התכנית האמורה נמצאת במשרדי הועדה המחוזית חיפה וכן במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה וכל המעוניין רשאי לעיין בה, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל.

עמרם מצנע

יו"ר הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה, חיפה