

(26/8)

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/2116 תחנת טרנספורמציה
במרווח קידמי, גוש 10909 חלקה 48, רחוב הברושים 17, ורדים 7

הוגשה ע"י חברת רוברט ביליה נכסים בע"מ
באמצעות אדריכל גלפמן אמנון ואומצה ע"י
הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/2116 - תחנת טרנספורמציה במרווח קידמי, גוש 10909 חלקה 48, רח' הברושים 17, ורדים 7 (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").
התשריט הינו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/416	תכנית בנין עיר מורכבת של חיפה		1165		29.1.42
חפ/719	מערכת שבילים ע"מ ושטחים בכרמל		1038		31.5.50
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642		3.7.80
חפ / מק / 1400 ת"ט	תחנת טרנספורמציה (השנאה)		4536		26.6.97
חפ/229 ד'			2262		14.10.76

- ב. כל הוראות התכניות הנ"ל שלא שונו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן.
ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. **המקום**
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב הוורדים פינת רח' הברזשים, גוש 10909 חלקה 48.

4. **שטח התכנית**
א. שטח התכנית הוא כ-1196 מ"ר.
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שעל גבי התשריט.

5. **גבולות התכנית**
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6. **הקרקע הכלולה בתכנית זו**

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10909	48	63 ח' דרך - רח' הברזשים
10908		83 ח' דרך - רח' הוורדים

7. **יזמת התכנית ובעלת הקרקע**
יזמת תכנית זו ובעלת הקרקע היא חברת חברט ביליה נכסים ובנין בע"מ.

8. **עורך התכנית**
אדריכל גלפמן אמנון, רח' הכשרת הישוב 8 חיפה, טלפון: 04-8252432.

9. **מטרות התוכנית**
א. "שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62 א. (א) (4) לחוק התכנון והבניה לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה במרווח קדמי".
ב. הרחבת דרך על פי סעיף 62 א. (א)(2), לחוק התכנון והבניה.

10. **באור סימני התשריט**
- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול עבה ורצוף |
| אזור מגורים א' | שטח צבוע כתום |
| דרך מאושרת או קיימת | שטח צבוע חום בהיר |
| הרחבת דרך | שטח צבוע באדום בהיר |
| קו רחוב | קו אדום עבה רציף |
| קו בנין | קו אדום עבה מרוסק בקטעים קטנים |
| קו בנין לתחנת טרנספורמציה | קו אדום דק מרוסק ומנוקד לסרוגין |

קו אדום דק מרוסק ומנוקד בשתי נקודות לסרוגין	קו חשמל
ספרה ירוקה בעגול ירוק	מספר חלקה רשומה
ספרה ירוקה בעגול ירוק מרוסק	מספר חלקה לבטול
ספרה בת 4 ספרות בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
מספר שחור ברבע העליון של עיגול הדרך	מספר הדרך
מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך	מרווח קדמי מינימלי
מספר אדום ברבע התחתון של עיגול הדרך	רוחב הדרך
שטח תחום בקו ומנוקד בצבע התשריט	בנין קיים

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

אזור מגורים א'	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
דרכים	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה ללא תמורה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, כשהם פנויים מכל מחזיק ו/או הטוען לזכות כלשהיא ומכל מבנה וחופשי מכל שעבוד.

14. 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 סווג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. מתן היתר בניה מותנה באשור תכנית חלוקה ואיחוד על ידי מוסדות התכנון.

15. מרווחי הבניה

- א. המרווחים יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.
- ב. ההוראות בדבר המרווחים יהיו הוראות עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.



16. **גובה**
 א. גובה תקרת מבנה תחנת הטרנספורמציה לא יעלה על 3.00 מ' מעל פני המדרכה הקיימת.
 ב. הוראות הגובה של תחנת הטרנספורמציה יהיו הוראות עצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.
17. **פיתוח המגרש**
 על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.
18. **סלילת הדרכים**
 מבקשי היתרי הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בה והגובלות במגרשם או לשלם היטל כבישים כחוק הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי גשם, שתיה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.
19. **חומרי גמר**
 קירות תחנת הטרנספורמציה יחופו באבן נסורה כדוגמת החיפוי של הגדר התוחמת את המגרש ובהתאם לנספח הפיתוח המצורף לתכנית.
20. **תאורה**
 על מבקשי היתרי הבניה להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.
21. **היטל השבחה**
 היטל השבחה ישולם כחוק.
22. **ח ש מ ל**
 "מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתכנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם".
23. **מקלטים**
 גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א.
 לא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

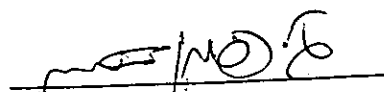
א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מנהל אגף הברואה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

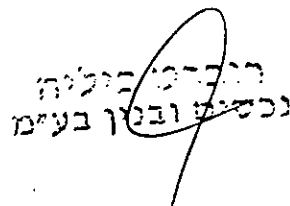
ב. מים וביוב
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קוי מים או קווי ביוב על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.
כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית על ידי חשבון מבקשי היתר הבניה.

ג. בטיחות אש
על בעלי היתר הבניה להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפיד רישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד. הרחקת אשפה
מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאושרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ה. קווי טלפון וכבלים
מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלביזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.


עורכי התכנית


נכסיו ובסין בע"מ

יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' תלמי 2116
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 32 ביום 15.5.00
עמדם חצוץ
סמנכ"ל תכנון יחיד הועדה
1.0-07-2000

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' תלמי 2116
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 18 ביום 11.10.99
(-). ע. א. א. א.
יו"ר הועדה