

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1787, חלוקה חדשה, בהמשך המזלג גוש 10796 חלקות 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 79, וחלק מחלקה 78.

הוגשה על ידי דוקו תי"מ בע"מ, אדריכלים ומהנדסים, ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית מס חפ/1787 חלוקה חדשה בהמשך המזלג גוש 10796 חלקות 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 79, להלן "תכנית זו" והיא תחול על השטח המותחם לבקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתשריט מצורף נספח מספר 1 - (רשימת החלקות הרשומות והמוצעות ובעליהן), ומהווה גם הוא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מספר התכנית	שם התכנית	מספר ע"ר	מספר י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422		15.2.43
10 588	המנחיל-מנורה הר החרמל חלוקה חדשה של חלקות -	246		1.11.29
1400	54, 55 ו-56 תכנית הלתא של העיר חיפה	1191		7.5.42
	תוכנית זו משפיעה על התכניות המפורטות הבאות:		2642	3.7.80

מספר התכנית	שם התכנית	מספר ע"ר	מספר י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף	פרסום להפקדה
718 א'	פיקוח על פתוח הבניה באיזור מגורים א'		1554	25.9.69	
229 ב' (229 ק')	הגדלת אחוזי בניה באיזור מגורים א'		1732	24.6.71	
1517 ד'	שינוי יעוד של חלק מרח' 949		3035	15.3.84	
1517 ג'	שינוי מערכת דרכים וסיווג ברמת אופקים		3120	8.11.84	

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע כאמור בתכנית זו.

ג. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מדרום לשטח המזלג חפ/1478 וממערב לשער האופקים חפ/1517.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 14 דונם בקירוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, צבורי פתוח, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

7 גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט:

מצפון:	- גוש 10796	חלקות 80,51 רח' סורוקה.
ממזרח:	- גוש 10796	חלקה 78,77.
מדרום:	- גוש 10796	חלקה 73,
ממערב:	- גוש 10680	.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

בעלות	חלקות	גוש
מיכאל שלר	52	10796
"-	53	10796
"-	54	10796
מהללה בנין ושות'	55	10796
" -	57	10796
" -	58	10796
" -	59	10796
עיריית חיפה	78-חלק מחלקה -	10796
מיכאל שלר	79	10796
ק.ק.ל.	73-חלק מחלקה -	10796

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם דוקו תי"מ בע"מ, אדריכלים ומהנדסים בשם בעלי החלקות.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא חלוקה חדשה של מגרשים (לפי פרק ג', סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965), ומוגשת בהסכמת הבעלים, על מנת לשפר את התכנון והבינוי בשטח התכנית ולאפשר:

- א. הקצאת דרכים חדשות תוך התחשבות בבטיחות התנועה המוטורית.
- ב. יצירת שטחים צבוריים פתוחים.

9. באור סימני התשריט

גבול התכנית.	קו כחול עבה
גבול התכנית ת"ע מאושרת.	קו כחול עבה מרוסק
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית בתוכו
אזור מגורים "א"	שטח צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום וממוסגר במסגרת כתומה
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע בהוס בהיר
דרך לביטול	טיוט אדום ניצב לקוי הרחוב
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש שומה	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה מוצעת.	קו שחור

גבול חלקה לבטול.	קו מרוסק צהוב
מספר חלקה לבטול.	ספרה צהובה
מספר חלקה מוצעת.	ספרה שחורה
קו עתודה דלק.	רצועה מפוספסת בצבע ירוק ובצבע התשריט לסרוגין
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו חשמל מתח עליון	קו אדום מרוסק ומנוקד
סימון הגבלת בניה באזור	שני קוים מרוסקים מקבילים בצבע התשריט
מתח עליון	ספרה רומית
מספר קומות	אות ע'
קומת עמודים	מלבן בצבע התכנית
אתור משוער לבנין המוצע	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מספר דרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	

10. שמוש בקרקע בבנינים

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

11. רשימת התכליות

- אזור מגורים "א"
- אזור מגורים מיוחד
- מיועד לבתי דירות כפוף לתנאי תכנית זו.
- מיועד לגינה צבורית הכוללת פינות משחק לילדים.
- כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.
- מיועד לבתי בני שלש קומות.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטחים צבוריים פתוחים נועדו להפקעה בהתאם לסעיפים 188, ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה.

13. חלוקה חדשה

- א. הגבולות הנוכחיים של החלקות, המפורטות בסעיף 6 לעיל, והמסומנים בתשריט בקו צהוב מרוסק, בטלים.
- ב. כל השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו לחלקות המוצעות כמוראה בתשריט.
- ג. חלקות הבניה המוצעות תרשמנה על שם בעליהן הקודמים בספרי האחוזה בהתאם לרישום בנספח 1 המצורף, ורק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת הרשם המקרקעין.

14. הגבלות בניה

- א. לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי צבור בהתאם לתכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית על כל חלקה הכלולה בתכנית זו, 4 /...

כל עוד לא יאושר תשריט חלוקה לצרכי רישום עלידי רשויות התכנון.

15. תכנית בינוי

האיתור המשוער של הבנינים מסומן בתשריט על ידי מלבן בצבע התשריט ומהווה הנחיה לתכנון ביחס לכיוון המבנה, תהיה חובה לשמור על מקביליות המבנים לכיוון המוצע באיתור המשוער.

16. שטח הבניה המותר

א. אזור מגורים "א"

שטח הבניה המותר, יהיה 60% משטח החלקות המקוריות, המוקטנות ב- 40%. בחלקה הגובלת ביותר מדרך אחת, יוגדל שטח הבניה בעשירית.

ב. איזור מגורים מיוחד

שטח הבניה המותר יהיה 60% משטח החלקות המקוריות, המוקטנות ב- 40%. בחלקה המוצעת 2010 יבנו שני מבנים נפרדים. המרווח בין הבנינים לא יקטן מ- 8 מ'. במידה ותהיה בבנין מעלית ניתן יהיה לקבל תוספת של 5% נוספים עבור המעלית.

17. מרווחים

באיזור מגורים א' המרווחים יהיו :

מרווח קדמי 5 מ', מרווח צידי 4 מ' ומרווח אחורי 5 מ', לכיוון ש.צ.פ.

באיזור מגורים מיוחד המרווחים יהיו : מרווח קדמי 5 מ', מרווח אחורי 6.5 מ' מרווח צידי 4 מ'; אלא אם צויין אחרת על גבי התשריט. למרות האמור לעל, המרווח הקדמי לכביש מס' 1 יהיה 4.0 מ'; ובאזורים בהם חלים הגבלות בניה מתחת לקוי חשמל, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 27 ג' להלן.

18. גובה הבנינים

א. באזור מגורים "א" לא יעלה מספר הקומות של שלוש קומות מעל קומת עמודים, בהתאם למסומן בתשריט.

ב. גובה הבנינים ומספר הקומות באזור מגורים מיוחד בהתאם למוראה בתשריט ולא יעלה על 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים ושלוש קומות מגורים מדורגות מתחת לקומת עמודים המשתלבות בשפוע הטבעי של הקרקע.

ג. גובה המבנה באזור מגורים מיוחד לא יעלה על 18.00 מ' בחתך אחד מעל קרקע טבעית, מדוד בנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע בהתאם למוראה בחתך עקרוני א - א בתשריט.

ד. גובה המסד בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.75 מ' מעל פני קרקע טבעית. מדוד בכל חתך וחתך.

19. שמירה על הצורה החזונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. פתרון להתקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה ויכלול את אופן הסתרת הדוד והקולטים לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. מתקני הכביסה ישולבו בחזיתות הבניינים באופן שיהיו נתונים בין שני קירות מהצדדים המוסתרים מן הרחוב, לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החצוניים של הבניינים.
- ה. לא תורשה הקמת אנטנה טלויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה במבנה.
- ו. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ז. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיודשו ע"י מהנדס העיר.
- ח. התקנת מזגני אויר תהיה בחזיתות הבתים בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מהחזית ותוגש לאישור בבקשה להיתר הבניה.

ח נ י ה 20.

על כל בעלי ו/או חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו יש להתקין חניה פרטית בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לכביש הגישה. שעור החניה יהיה מכונית אחת לכל דירה אשר גודלה לא עולה על 120 מ"ר ואחד ושליש מכונית לכל דירה שגודלה מעל 120 מ"ר.

פתוח חלקה 21.

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז שתילת עצים בכמות של 5-10 בכל חלקה, הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית. אין לשפוך פסולת חציבה מחוץ למגרש אלא במקום שפך שאושר על-ידי עיריית חיפה.

מבני עזר במרווחים 22.

לא תותר הקמת מבנים במרווחים; למעט תחנת טרנספורמציה באם תדרש. מיקום התחנה יקבע בתאום עם משרד מהנדס העיר. תותר חניה מקורה בתנאי שתהיה במפלס הנמוך מפני כביש הגישה, גג החניה יהיה בגובה מפלס הכביש ויטופל בטיפול גנני.

גדרות וקירות תומכים 23.

א. הגדרות בתחום התכנית יבנו כדלקמן:

- 1) בצד הנמוך של הדרך, גדר אבן בגובה כ-30 ס"מ ומעליה אדנית פרחים מבטון גלוי. הגובה הכולל יהיה 70 ס"מ.
- 2) בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר, ועד גובה מכסימלי של 120 ס"מ.
- 3) בין חלקות בניה ושטח צבורי פתוח - גדר רשת בעובי 3 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי חגורת בטון וגדר חיה לידה,

לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
4) בין חלקות בניה באיזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

ב. הקירות התומכים בתחום תכנית זו ייבנו מאבן: האבן והבניה יהיו מסוג שיאוושר ע"י מהנדס העיר. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.80 מ'.

24. סלילת דרכים

בעלי הקרקעות הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, ויתר הפרטים המפורטים בחוק עזר לחיפה (סלילת רחובות). הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

25. שטח צבורי פתוח

א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לבצע על חשבונם פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, כולל מגרש משחקים לילדים ומבוגרים, שבילים ותאורה, בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאישור מחלקת תכנון גנים לפני הוצאת היתר בניה.

ב. בעלי הקרקע בתכנית זו חייבים להשתתף בפיתוח שטחים צבוריים לפי תכנית המתאר כולל מגרש משחקים לילדים ומבוגרים ותאורה בהתאם לתכנית משרד מהנדס העיר.

26. ת א ו ר ה

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחוב, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

27. אספקת חשמל והגבלת בניה

א. אספקת חשמל לבנינים תהיה על ידי כבלים תת קרקעיים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ג. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	9.5 מ'
בקו מתח עליון הקיים בתכנית, המרחק המינימלי 14 או 15 מ' מציר הקו, בהתאם למוראה בתשריט, ובאישור חברת-החשמל.	

28. תחנת טרנספורמציה

על מגישי בקשות הבניה לכלול בתוכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימית, באם תידרש ע"י חברת החשמל. בכל מקרה לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר לתחנות הטראנספורמציה.

29. פרוזדור עתודת הדלק

אין לבנות כל בנין מעל השטח השמור לעתודת קו הדלק, כבישים ושטחים צבוריים בשטח יתוכננו ויבוצעו בתאום עם חברת קו מוצרי הדלק.

30. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי. ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

31. שרותים

א. ניקוז מי-גשם

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

ב. אספקת המים

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

2) לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלימות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ביוב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

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

32. היטל השבחה

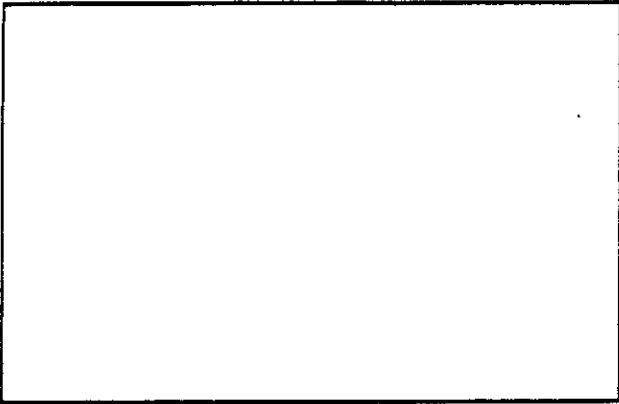
ישולם על ידי הבעלים כחוק.

חתימת יזמים/בעלים

Rutu shelemay
hiza chronel

1000

[Handwritten signature]



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פס' חפ' / 7c/7878

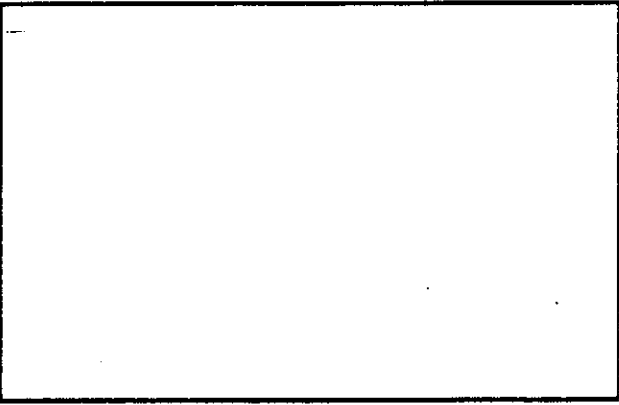
הוסף להפקדה

בישיבה ה- 52 ב- (7.4.86)

6.5.86

י"שב ראש הועדה (א) א. אונג'ר

מנהלם העיר



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פס' חפ' / 7c/7878

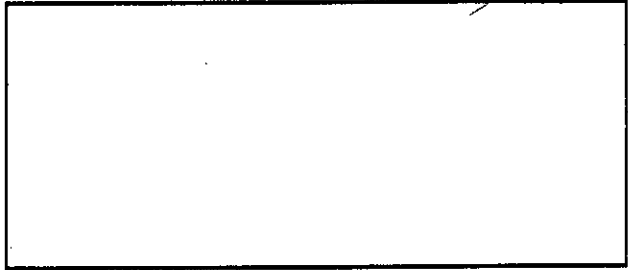
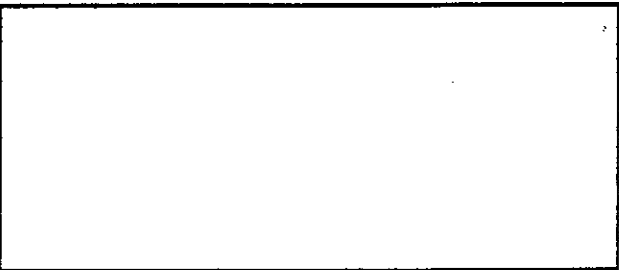
הוסף למתן חוקר

בישיבה ה- 3 ב- (20.5.89)

2.7.89

י"שב ראש הועדה (א) א. אונג'ר

מנהלם העיר



נספח מספר 1 לתכנית מספר חפ/1853

רשימת החלקות הרשומות והמוצעות ובעליהן.

מספר מגרש מוצע

מספר חלקה קיים

בעלות החלקה/החלקות

א' - יירשם ע"ש עיריית חיפה

10796/55

10796/57

10796/2010

10796/58

10796/59

מהללה בנין ושות'

10796/2003

10796/79

10796/52

10796/2002

17096/53

מיכאל שלר

10796/2001

10796/54

ב'

חלק 10796/78

עיריית חיפה

ע"י דוקו תי"מ בע"מ,

אדריכלים ומהנדסים,

רח' אורן 28, חיפה.

תאריך: 15-11-1985.

דניאל דוקוב - מהנדס

רש"מ 09985

רח' אורן 28, חיפה

טל. 04-253390

הכנית מס' 21787/מ פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3565 מיום 12.6.88 עמוד 2466

משרד הפנים
חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965
מחוז מ"ב
מרחב מ"ב תכנון מקומי
הכנית מ"ב מס' 21787/מ
הועדה המהחזית בשיבתה ה' 4
מיום 30.11.89 החליטה לחת תוקף
לחכנית המזכרת לעיל.
מנכ"ל מנהל כללי לזכרון
ראש רשות העיר

הכנית מס' 21787/מ פורסמה למחן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 3815 מיום 15.11.90 עמוד 517