

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/811 - "הגדלת יחידות דיור בבנינים קיימים של זוגות צעירים ברח' מקור ברוך 9-7".

שם ותלות

תכנית זו תיקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/811 - הגדלת יחידות דיור בבנינים של זוגות צעירים ברח' מקור ברוך 9-7" (להלן "תכנית זו"). והנא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 - ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית זו מצורף נספח המראה את צורת הבינוי.

יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה.

ב. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח בקרקע הכלול בה לתכנית המיתאר מס' חפ/229 - "תכנית מיתאר של העיר חיפה" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע"ר תכנית זו משפיעה על 422 מיום 15.2.1934. תכנית מס' חפ/1400 - "תכנית מיתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה" שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה ביי"פ 2642 מיום 3.7.1980.

ג. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות המפורטות הבאות:

(1) שינוי תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ/811 - "בניה ברמת ויזניץ" שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביי"פ 2181 מיום 1.1.1976, עמ' 873, חש"ר.

(2) שינוי תכנית מפורטת תכנית מס' חפ/811 - "בית החלמה לילדות ברמת ויזניץ" שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביי"פ 2771 מיום 30.9.80, עמ' 95, חש"א.

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מזרחית לרח"מ מקור ברוך ברמת ויז'ניץ בגוש 11188.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 1330 מ"ר בקרוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש - 11188 חלק מחלקה 45, בבעלות אגודת יחל ישראל

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם דיירי הבתים ברחוב מקור ברוך 9-7.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא הגדלת הדירות אשר הוקמו בזמנו כדירות לזוגות צעירים, ע"י תוספת שטח בניה של כ-27 מ"ר ברוטו לכל דירה, למעט דירה ימנית בקומה א' בבית מס' 7 אשר תוספת שטח הבניה בה יהיה כ-20 מ"ר. התוספות המוצעות הן עקרוניות והחלוקה הפנימית יכולה להשתנות בזמן הגשת בקשות להיתרי בניה.

9. באור סימון התשריט

הפרוש

הסימון

גבולות התכנית

קו כחול עבה

אזור מגורים מיוחד.

שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה

דרך קיימת או מאושרת

שטח צבוע חום בהיר

ספרה אדומה ברבעים הצדדים של

מרוח קדמי מינימלי

העגול.

ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול רוחב הדרך

קו-רחוב	קו אדום
גבול חלקה רשומה	קו מרוסק בצבע ירוק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
קו בנין	קו מרוסק בצבע אדום
קו-חשמל	קו מרוסק ומנוקד אדום
בנין-קיים	קווים אלכסוניים-בצבע-החשיט
תוספת בניה מוצעת	שילת מותחם בקו שחור עבה
מספר חלקה-רשומה	ספרה ירוקה
מספר-חלקה-מוצעת	ספרה-שחורה

10. שמוש בקרקע ובבנינים

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

11. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד - שני בניני מגורים כמוגדר בסעיפים 12 ו-13 להלן.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. שטח הבנייה המותר

באזור מגורים מיוחד:

סה"כ שטח הבניה המותר בבנין I יהיה 920 מ"ר

סה"כ שטח הבניה המותר בבנין II יהיה 982 מ"ר

התוספת המותרת לכל יידי לא תעלה על 27 מ"ר.

13. גבוה הבנינים

בהתאם לגובה הקיים, דהיינו 4 קומות + קומת עמודים.

14. מרווחים

- מרווח קידמי מינימלי: 4 מ'
מרווח צדדי מינימלי: כפי שמסומן בחשיריט.
מבונת אחורי מינימלי: כמוסמן בחשיריט.
בין הבנינים: כפי שמסומן בחשיריט.

15. תנאי מיוחד

1. על מגיש הבקשה להיתר בניה לתוספת בניה כלשהי להגיש תכנית כוללת לבנין כולו שתוגש יחד עם בקשתו לאישור הועדה המקומית. כל היתר נוסף להרחבת דירה אחרת בבנין ינתן בתנאי שההרחבה המבוקשת היא בהתאם לתכ' כוללת שאושרה והיא ממלאת את כל הוראות תכ' זו.
 2. תהיה תוספת בניה בו זמנית לפחות של טור אנכי שלם לכל גובה הבנין. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות עבור הדירות שאין בעליהן מעוניינים בהרחבתם.
 3. בקשה להיתר הבניה/תוספת תכלול תכנית קומת קרקע ו/או העמודים ושלב התוספת למצב הקיים לשביעות רצון מהייעוד.
 4. עם גמר בצוע התוספות יטווחו ונסוגדו חזיתות הבנינים לשביעות רצון מהייעוד.
 5. פרט חבור התוספת אל הבנין הקיים לעשה בהתאם לדרישה ולשביעות רצון מהייעוד.
 6. לאחר גמר בצוע התוספת יושלם פתוח חצרות הבנינים כולל גגות לשביעות רצון מהייעוד.
16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
- א. הגמר החיצוני של התוספות יהיה זהה לגמר של הבנינים הקיימים.
 - ב. תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות, אך צורת מסתור הכביסה תהיה זהה לכל הדיירים.
 - ג. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

ד. לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

ה. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

17. פתוח המגרש

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.

18. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים, פרט לתחנת טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קידמי.

19. 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 סוג אחיד המותאם ע"י רחובות וגבולות החלקות המוצעות.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים

ברשת מתח נמוך

5 מטרים

ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו

8 מטרים

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

10 מטרים

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

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

21. שרותים

א. נקוד מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו נקוד השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ושיבועו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הנאות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם ידרשו הדבר.

ג. ביוב

- לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הזדוונות

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

22. חנייה

כפוף למאושר בתכנית חפ/81-1.

23. חתימות

עורך התכנית

יוזמי התכנית

גבור שמעון
מהנדס ביקור מבנה וטעון

אשראי
אשראי
אשראי
אשראי

הועדה הסקוטית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 811

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 38 ב- (12.8.85) 15.10.85

(-) א. ינוביץ

מהנדס העיר

(-) א. גוראל

יושב ראש הועדה

י.א.
0.3

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מס' 1811

תכנית א' שטח 1811/ג' מס' 1811

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 34

מיום 9.9.86

החליטה לתת חוקה

לתכנית ולנצל את

סגן מנהל כלל התכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מס' 1811

תכנית א' שטח 1811/ג' מס' 1811

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 21

מיום 24.12.85

החליטה לתת חוקה

לתכנית ולנצל את

סגן מנהל כלל התכנון

תכנית מס' 1811/ג' פורסמה להפקדה בילקום

הפרסומים מס' 3339 מיום 29.5.86 עמוד 2151

תכנית מס' 1811/ג' פורסמה להפקדה בילקום

הפרסומים מס' 3339 מיום 29.5.86 עמוד 2151

כ"א"ר גשמי