

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1808 א' - "חלוקה חדשה בהמשך רחוב יוסף וינר".

הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1808 א' - "חלוקה חדשה בהמשך רחוב יוסף וינר" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").

התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומתווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית זו מצורפים הנספחים כדלקמן, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

נספח מספר 1 - "טבלת איזון לתכנית" בה מפורטים הסכומים המגיעים לבעל הקרקע מהועדה המקומית או לוועדה המקומית מבעל הקרקע, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

נספח מספר 2 - רשימת החלקות הרשומות, המוצעות ובעליהן.

2. יחס לתכניות אחרות

(א) על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה, בתכנית זו.

(ב) תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/229ד'	רוחב מינזמלי של רחוב לתנועת כלי הכב		2262		14.10.76 תשל"ז עמ' 62
חפ/363	שינוי תכנית מתאר של חיפה גובה הבניינים	787			2.6.38
חפ/1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2642	3.7.80	

(ג) תכנית זו משפיעה על התכניות המפורטות הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/7	חליטה	262			1.7.30
חפ/7א'	חליטה עליונה	482			27.12.34
חפ/98	חליטה המזרחית	395			19.12.33
חפ/569	תל עמל עליון-חלוקה מחדש	888			18.5.39
חפ/1248א'	שינוי לאתרים ולשירותים צבוריים בחל עמל עילית		2654		28.8.80 עמ' 2324 תש"ם

(ד) בכל מקרה של סתירה בין חכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתכנית זו.

ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחליסה העליונה, בגוש 10872, בין הרחובות גרונר ועספיה.

שטח התכנית

שטח התכנית הוא 4770 מ"ר בקירוב.

גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10872 חלקות 557 - 586, 561 בשלמות.

חלק מחלקה 584.

יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

מטרת התכנית

- (1) להציע חלוקה חדשה של החלקות הכלולות בתכנית (לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה (1965)) כתוצאה של התווית הדרך החדשה אשר תחבר את רחוב וינה עם רחוב עספיה.
- (2) להציע שינוי סוג של החלקות הכלולות בתכנית מאזור מגורים ב לאזור מגורים ג', על מנת להתאים את צפיפות הבניה של החלקות המוצעות לצפיפות הקיימת בשטחים הגובלים.

באור סימני התשריט

הסימון

קו כחול עבה
שטח צבוע בפסים אנכיים צהוב ולבן לסרוגין
שטח צבוע חום מותחם קו חום כהה
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
שטח צבוע חום מטויט קווים אלכסוניים ירוקים
קו אדום
קו אדום מרוסק
קווים אדומים מקבילים
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו מרוסק ירוק
קו שחור
ספרה בצבע ירוק
ספרה בצבע שחור
מבנה מוקף בקו צהוב
קו מרוסק עבה ובצבע התשריט

באור הסימון

גבול התכנית
אזור מגורים ג'
אתר לבנין צבורי
דרך קיימת או מאושרת
דרך חדשה או תרחבת דרך
שביל להולכי רגל מאושר
קו רחוב
קו בנין
דרך לביטול
מספר הדרך
מהווה קידמי מינימלי
רוחב הדרך
גבול חלקה רשומה לביטול
גבול חלקה מוצעת
מספר חלקה רשומה לביטול
מספר חלקה מוצעת
מבנה מיועד להריסה
גבול תכניות מאושרות

10. שמוש בקרקע
- לא ינתן היתר 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 ג1'
כל התכליות המותרות בתכנית המתאר של העיר חיפה לגבי אזור מגורים ג1' כפוף לתנאי סעיף 13, 14 של תכנית זו.
- אתר לבנין ציבורי
כל התכליות המותרות בתכנית המתאר של חיפה.
- דרכים ושבילים להולכי רגל
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.
12. חלוקה חדשה
- (א) הגבולות הנוכחיים של החלקות המפורטות בסעיף 6 לעיל, והמסומנים בתשריט בקו ירוק מרוסק, ובטלים.
- (ב) כל שטח הקרקע הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק לחלקות מוצעות כמוראה בתשריט.
- (ג) החלקות המוצעות תרשמה על שם בעליהן הקודמים בהתאם לנספח מס' 2 המצורף.
- (ד) השטח המסומן כ - "אתר לבנין ציבורי" - יירשם על שם עיריית חיפה.
- (ה) השטחים המיועדים לדרכים לפי תכנית זו יירשמו על שם עיריית חיפה.
- (ו) שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהיא מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעלה הקודם ויהיה על החלקה שהוקצתה לו שעבוד שאינו ניתן להעברה לחלקה חדשה, יבוטל.
13. אחוז הבנייה המותר
- (1) אחוז הבנייה המותר באזור מגורים ג1' יהיה 110% ברוטו משטח החלקות המוצעות בטו.
- (2) אחוז הבנייה המותר על האתר לבנין ציבורי יהיה 110% ברוטו משטח החלקה המוצעת בטו.
14. גובה הבנינים
- (1) בניני המגורים יהיו בני - 4 קומות על קומת עמודים מפולשת ועל מסד שגובהו לא יעלה על 1.75 מטר במקום הנמוך ביותר של הקרקע.
- (2) לא תידרש התקנת מעלית במקרים שהפרש הגובה בין מפלס הדרך לכלי רכב במקום הקרוב ביותר לבניסה הקובעת לבנין מגורים ובין מפלס הכניסה הקובעת להיה יותר מ - 6 מטר.
- (3) גובה הבנין באתר לבנין ציבורי יהיה 4 קומות על קומת עמודים מפולשת ועל מסד שגובהו לא יעלה על 1.75 מטר במקום הנמוך ביותר של הקרקע.
15. חנייה פרטית
- (א) בכל חלקת בנייה יש להחקיין חנייה בשעור של מקום חנייה אחד לכל דירה.
- (ב) חנייה תהיה בתחום המגרש. מותר חנייה ניצבת בתאום עם אגף הדרכים והתנועה.

(ג) יש לנטוע עצי צל בשטח החנייה בשעור של עץ אחד כל 7 - 8 מטר.

(ד) הכניסה לחנייה לחלקה המוצעת 2005 תהיה מהמשך רחוב וינר בלבד.

16. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

17. שטח ציבורי פתוח

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו/ו או חוכריה חייבים להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית מספר חפ/569, כולל מגרשי משחק לילדים ומבוגרים ותאורה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר.

18. שטח עתיקות

התכנית הנידונה כלולה בשטח המוכרז כעתיקות. כל מתן היתר בניה מותנה בהסכמת אגף העתיקות.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- (א) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פחחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- (ב) לא תותר התקנת הודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי מהנדס העיר.
- (ג) לא יורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- (ד) לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- (ה) לא יותקנו ארובות לתנור חמם בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שורשו על ידי מהנדס העיר.
- (ו) לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- (ז) התקנת פסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- (ח) לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- (ט) בבנינים גבוהים, החזיתות יצופו באבן או בחומה עמיד אחר, לשביעת רצון מהנדס העיר.

20. הגבלות בניה

- (א) לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו על שם העירייה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי צבור בהתאם לתכנית זו.
- (ב) לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו, כל עוד לא אושרה תכנית המדידה.

21. פיתוח המגרש

על בעלי הקרקע ו/או החוכרים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים בכמות של 5 - 10 עצים בכל חלקה וכו'.

22. מבני עזר

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים, פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה שיהיה חלק מהבנין או מהקיר התומך בחלקו העליון של הכביש.

23. גדרות וקירות תומכים

- (א) הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:
1. כצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
 2. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושר על ידי מהנדס העיר.
 3. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.
- (ב) הקירות התומכים בתחום תכנית זו יבנו מאבן, האבן והבנייה יהיו מסוג שיאושר על ידי מהנדס העיר.

24. מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יהרסו בהתאם לדרישות מהנדס העיר, ובמועדים שיקבעו על ידו.

לא ינתן היתר בנייה על החלקה 2004 עד שבעלי החלקה הנ"ל לא יהרסו על חשבונם את הצריף הקיים בתחום הדרך המוצעת, בשטח החלקה 560 המתבטלת.

25. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו /או חוכריה/ חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה והענקת עמודי חשמל ויתר הפרטים המפורטים בחוק העזר העירוני לחקפה (סלילת רחובות). הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

26. ת א ו ר ה

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות והשבילים הגובלים איתם וכן תאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים.

27. אספקת חשמל והגבלת בנייה

- (א) אספקת חשמל לבנינים תהיה רק על ידי כבלים תת-קרקעיים.
- (ב) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- (ג) לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מהודים מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל והקיצוני והקוהב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ה/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 100 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 220 ק"ו	10 מטרים

28. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד ובשטח תכנית זו. במידה ותידרש, יותר להקים תחנה כזאת על החלקה 2006 בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

29. מקלטים

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

ש י ר ו ת י ם 30.

(א) בקוז מי-גשם

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת על ידי מנהל אגף הדרכים והתחבורה ושיבוצעו לשביעת רצונו.

(ב) אספקת מים

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

(2) לפני הוצאת כל רישיון בנייה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

(ג) ב י ו ב

לא תנתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביובר הצבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביובר הנוגעת לבניין בוצעה לשביעת רצונו.

(ד) ה י ד ר נ ט ל ם

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

31. היטל השבחה

בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו והמסווגות כאזור מגורים, ישלמו היטל השבחה כחוק לועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

32. קביעת תשלומים לפי סעיף 122(3) לחוק התכנון והבנייה

(א) לתכנית זו תצורף תכנית מורד מוסמך אשר תכלול את שטחי החלקות הקיימות והמוצעות. הרישום במשרדי המקרקעין יעשה בהתאם לתכנית אשר עליה תחליט הועדה המחוזית בעת הדיונים באישור התכנית.

(ב) טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, קובעת לגבי יחסיות ומרכיבית בלבד, ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו כפועל יחיה כפופים ליחסיות הנ"ל ושעורם יקבע על פי החלטת הועדה המקומית.

33. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה (1965), ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה, כשהם פזורים מכל מבנה, דליר וחפץ.

נספח מספר 2 - רשימת החלוקות הרשומות, המוצעות ובעליהן לפני הכנייה
 ת"ע חו"פ/1808 א' חלוקה חדשה

ה ש מ	מ.צ.ע	ק י מ				כ ת ו ב ת (פרטים לפני מט רכוש)	מ ש מ
		שטח חלקה רשומה	חלקה	גוש	מ.צ.ע		
איגרון יעקב ברוד לור	מ"ר 658	2001	777 מ"ר	557	10872	אל-עש 7, ירושלים	
שניידר יצחק, דליה ושוח' שניידר	מ"ר 664	2002	784 מ"ר	558	10872	שופמן 9, חיפה	
אברהם סלמן ואסתר	מ"ר 534	2003	630 מ"ר	559	10872	יד לבנים 186, חיפה	
ישראל בורנשטיין (ע"י עו"ד כהן)	מ"ר 562	2004	663 מ"ר	560	10872	רחוב הירצ 55, חיפה	
ירמיהו עיני	מ"ר 690	2005	814 מ"ר	561	10872	פנחס רודן 9, חיפה	
ד"ר לא רשומה - עיריית חיפה	מ"ר 545	2006	870 מ"ר	586	10872	פנחס רודן 32, חיפה	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1808/א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 206 ב- 7.7.83 (11.4.83)

(-) א. גוראס
יושב ראש הועדה

(-) א. זכאי
מהנדס העיר

הו"צ המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1808/א

הומלץ למתן חוק

בישיבה ה- 21 ב- 11.2.84 (26.11.84)

סג' יזר
יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית א' א. גוראס מס' א/1808/א

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 25

מיום 20.6.85 החליטה לתת חוק

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית א' א. גוראס מס' א/1808/א

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 93

מיום 20.9.83 החליטה להפקיד את

התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' א/1808/א פורסמה למתן חוק בילקום

הפרסומים מס' 3293 מיום 19.1.86 עמוד 1227

תכנית מס' א/1808/א פורסמה להפקדה בילקום

הפרסומים מס' 3023 מיום 9.2.84 עמוד 1476

8 שטח קמ"ו