

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1301/ד' - "שכון זוגות צעירים - רח' הרב משאש - הגדלת הדירות" - הוגשה ע"י חברת שיקומנה ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

שם וחלות

1.

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1301/ד' - שכון זוגות צעירים - רח' ^{הרב}משאש - הגדלת הדירות" (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 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית זו מצורף נספח המראה את צורת הבינוי.

יחס לתכניות אחרות

2.

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

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכנית המתאר הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"ר	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1301/ג'	שכון לזוגות צעירים כביש הבטחון צומת נוה-יוסף		2067	14.8.73	24.11.74
חפ/1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	

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

ה מ ק ו ם

3.

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת צפונית לרח' ^{הרב}משאש ליד צומת נוה-יוסף בגבול הגושים 10925, 10883.

שטח התכנית

.4

א. שטח התכנית הוא 11.939 מ"ר בקרוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה מסומנת בתשריט.

גבולות התכנית

.5

גבולות התכנית הם בהתאם - ראה בקו כחול עבה על התשריט.

הקרקע הכלולה בתכנית זו

.6

<u>גוש</u>	<u>חלק מחלקה</u>
10925	1
11212	19
11212	57

יוזמי התכנית

.7

יוזמת התכנית הזו היא חברת שקמונה.

.8 מטרת התכנית היא הגדלת הדירות אשר הוקמו בזמנו כדירות לדוגות צעירים, ע"י תוספת שטח בניה של כ-21 מ"ר ברוטו לכל דירה.

באור סימוני התשריט

.9

<u>הסימון</u>	<u>הפרוש</u>
קו כחול עבה	גבות התכנית
שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
קוים מקבילים	ביטול דרך
ספרה שחורה ברבע עליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העגול	מרוח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רוחב
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש שומה
קו מרוסק בצבע דת שריט	גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
ספרה שחורה	מספר חלקה מוצעת
קו אדום מרוסק	קו בנין

- | <u>הפרוש</u> | <u>הסימון</u> |
|-------------------------|--|
| קו חשמל | קו אדום מרוסק ומנוקד |
| שטח חנייה צבורית מאושרת | קוים מקבילים בצבע התשריט על רקע צבוע חום |
| בנין קייט | נקודות בצבע התכנית |
| תוספת בנייה מוצעת | קוים אלכזונים בצבע התשריט |
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 - מיועד ל-4 בנינים בני 8 קומות מגורים לכל היותר וקומה נוספת המיועדת לצרכי צבור.
דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
12. שטח הבנייה המותר
באזור מגורים מיוחד: כפוף לאמור בסעיף 17 בתקנות ה.ת.ב.ע. 1301/ג' בתוספת של כ-21 מ"ר לכל יחידת דיור.
13. גובה הבנינים
באזור מגורים מיוחד לא תותר תוספת גובה מעל לקיים.
14. מ ר ו ר י ם
מרווח קידמי מינימלי : 6 מ'
מרווח צדדי מינימלי : 4 מ' או כמסומן בתשריט
מרווח אחורי מינימלי : 4 מ' או כמסומן בתשריט.
בין הבנינים: כפי שמסומן בתשריט.
15. תנאי מיוחד
1. מתן היתר בניה לתוספת המצוינת לעיל יותנה בבצוען במרוכז לגבי כל בנין ובנין בנפרד.

2. בקשה להיתר הבניה/תוספת תכלול תכנית קומת קרקע ו/או העמודים ושלוב התוספת למצב הקיים לשביעות רצון מה"ע.

3. עם גמר בצוע התוספות יטווחו ויטוידו חזיתות הבנינים לשיבועות רצון מה"ע.

4. פרט חבור התוספת אל הבנין הקיים יעשה בהתאם לדרישת ולשביעות רצון מה"ע.

5. לאחר גמר בצוע התוספת יושלם פתוח חצרות הבנינים כולל גנון לשביעות רצון מה"ע.

16. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

ד. לא יותקנו ארובות לתכורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

ה. לא יותקנו חוטי טלפון עלהקירות החיצוניים של הבנינים.

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

ז. 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 הצדדים 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 סווג אחיד המותחם ע"י רחובות וגבולות החלקות המוצעות.

20. גדרות
- הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן :-
- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אתר לבנין צבורי בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

21. חניה
- החניה תהיה מיועדת לדיירי השכון לזוגות צעירים.

22. סלילת דרכים
- בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או הגובלת איתה ו/או חוכריה חייבים להשתתף בהרחבת וסלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

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

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מטרים

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.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוד השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

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

2. לפני הוצאת רשיון 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 עם ידרשו הדבר.

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

על בעל הקרקע להחזיק על אדמתו היזרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

533417102

13.2.15

(ג) א. גורדא
יושב ראש הוועדה

35 1102 1102