3000831

מרחב תכנון עיר חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית מס' חפ/1496 חיפה, "בינוי על חלקות - 90, 91 בגוש 10910 רח' לוטוס 6". הוגשה ע"י גופרי מורצקי בע"מ, באמצעות אדריכל בונה ערים מ. זילברמן ואומצה ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר חיפה.

1. שם ותלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/ 1496 חיפה. "בינוי על חלקות 90, 91 בגוש 10910 רח' לוטוס 6" (להלן "תכנית זאת"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

התשריט בק.מ. 250 : 1 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זאת מהווה ביחס לקרקע הכלולה בה שינוי לתכנית מיתאר של העיר חיפה מס' חפ/229 שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון הרשמי 422 מיום 15.2.34 ולתכנית מס' חפ/718 א' פיקוח על פתוח הבניה באיזור מגורים א' שהודעה בדבר אשורה פורסמה בילקוט הפרסומים 1554 מיום 25.9.69 .

ב. תכנית זאת משפיעה על התכניות המפורטות, תכנית מס' חפ/22 "יוסף לוי" שהודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון הרשמי 493 מיום 7.2.35 ולתכנית מס' חפ/416 תכנית בנין עיר של חיפה גליון מס' 245/145 תכנית זאת שהודעה בדבר אישורה הרשמי פורסמה בעיתון הרשמי 1165 מיום 29.1.42 .

ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית לעיל לבין האמור בתכנית זאת, יקבע האמור בתכנית זאת.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זאת נמצאת ברח' לוטוס 6.

4. גבולות התכנית

מצפון : (חלקה מס' 92 בגוש 10910) חלקה 66 בגוש 10808.
מדרום : (חלקה מס' 89 בגוש 10910) חלקה 68 בגוש 10808.
ממזרח : (חלקות מס' 97, 100, 101 בגוש 10910) חלקות 146,147,148 בגוש 10808.
ממערב : (חלקה מס' 81 בגוש 10910) חלקה 225 בגוש 10808.

5. <u>הקרקע הכלולה בתכנית זאת</u>

חלקה 288 בגוש 10808	- (חלקה 91 בגוש 10910)	1.037	מ"ר
חלקה 289 בגוש 10808	- (חלקה 90 בגוש 10910 וחלק מח'89)	716	מ"ר
חלקה 220 בגוש 10808	- (חלק מחלקה 174 בגוש 10910)	645	מ"ר
חלק מחלקה 225 בגוש 10808	- (חלק מחלקה 81 בגוש 10910)	86	מ"ר
ס ה " כ		2.484	מ"ר

6. <u>יוזמי התכנית ובעלי הקרקע</u>

חברת גופרי מורצקי.

7. <u>מטרת התכנית</u>

הריסת בנין קיים ובנית בית חדש (ששטחו כשטח הבנין הישן) בתוספת בניה של 230 מ"ר על 472 מ"ר שאושרו. סה"כ שטח בניה של 702 מ"ר.

8. <u>השמוש בקרקע ובבנינים</u>

לא ינתן רשיון בניה ולא ישתמשו בכל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכליה שהיא אלא לתכליה המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע והבנין.

9. <u>רשימת התכליות</u>

א ז ו ר	ת כ ל י ו ת
חלקה 288 חלק מחלקה 289, בגוש 10808 (חלקה 90.91 בגוש 10910 מוסדר	מיועד לבנית בית מגורים שיכלול לא יותר מ- 12 יחידות מגורים
חלק מחלקה 289 בגוש 10808 (חלק מחלקה 89 בגוש 10910 מוסדר מסומן באות א'.	מיועד להפרשה מהחלקה וצרופו לחלקה מס' 68 בגוש 10808 (חלקה 89 בגוש 10910 מוסדר) וישמש כמרוח צדדי לבנין הקיים מדרום לגבול התכנית. השטח כ - 78.0 מ"ר .
חלק מחלקה 289 בגוש 10808. (חלק מחלקה 81 בגוש 10910 מוסדר). מסומן באות ב'	מיועד לשטח צבורי פתוח המוצע בחלק המערבי של החלקה 289 יועבר לבעלות העיריה ללא תשלום ויוחקן כגינה לפי הוראות מחלקת הגנים. השטח כ - 233 מ"ר.

10. <u>באור סימוני התשריט</u>

הסימון בתשריט	פרוט הסימון
קו עבה כחול	גבול התכנית
שטח צבוע כתום ומוחתם בכתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום, מקווקו ירוק	שביל להולכי רגל
ספרה שחורה ברבע העליון של המעגל	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל	רוחב הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל	מרווח קדמי
קו אדום דק	קו רחוב
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
קו צהום מרוסק	גבול חלקה לביטול
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
ספרה בצבע ירוק	מספר חלקה קיימת
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו צהוב	בנין להריסה
ספרה רומית אדומה + ע'	מספר קומות + ע'

11. <u>הפקעה, רישום, העברות שטחים והפיתוח לגביהם</u>

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זאת לדרכים, שבילים, שטחי ציבור ולהעברה לחלקות הסמוכות, יופקעו ע"י העיריה וירשמו ע"ש ללא חשלום, למעט חלק מחלקה 289 שיצורף לחלקה 288 באיזור מגורים.
(במסגרת מפת גוש מוסדר 10910 הועברו השטחים שעליהם מדובר לעיל לצרכי ציבור ולמרוח צדדי לבנין הבנוי על החלקה הסמוכה מדרום).

א. רצועת השטח הציבורי הפתוח מצד צפון מסומנת בתכנית כשביל מדרגות ציבורי שיבנה ע"י היוזמים ועל חשבונם בהתאם להוראות מהנדס העיר.
ב. חלק מחלקה 289 בגוש 10808 המסומן באות א' יופרש וישמש כמרוח צדדי לבנין הקיים, רוחב השטח המופרש 4.0 מ', שטחו כ - 78.0 מ"ר.
ג. השטח המיועד לשטח ציבורי הפתוח מחלקה 289 בגוש 10808 המסומן באות ב' שטחו כ - 233 מ"ר יועבר לבעלות העיריה ללא חשלום ויותקן כגינה לפי הוראות מח' הגנים ע"ח היוזמים.
ד. השטח הפרטי מחלקה 289 בגוש 10808 יצורף לחלקה 288 כחלק ממגרש בניה (איזור מגורים).

12. <u>שטח הבניה המותר וגובה הבנין</u>

שטח הבניה הכללי המותר בבנין זה 702 מ"ר נטו וינוצל ב 3-4 קומות מגורים על קומות עמודים ומסד. בחזית לרח' לוטוס שלוש קומות על קומת עמודים ומחסנים, על קומת מסד הכוללת מקלט ומחסנים.
חזית אחורית הפונה לשטח הירוק, 4 קומות על קומת עמודים.

13. מס השבחה

ישולם מס השבחה לרשויות, לפי החוק, עבור שטח של 168 מ"ר.

14. שמירה על הצורה החיצונית.

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבתים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים אלא בתוך נישות מיוחדות, או הגנה אחרת בצורה שתאושר ע"י מהנדס העיר.
ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, אלא בתוך נישות מיוחדות, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים שלא בעזרת כבל תת קרקעי.

15. מבני עזר במרוחים

לא תותר הקמת מבני עזר במרוחים שבין הבנינים פרט לתחנת טרנספורמציה של חברת חשמל במרוחים הצדדיים או הקדמיים, במידה וזה ידרש בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל, או חניה מקורה במרוח הקדמי של הבית.

16. גדרות

לאורך קוי הרחובות תוקם גדר אבן טבעית בגובה של 60 ס"מ. או קיר תומך וגדר ברזל שקוף עד גובה 1 מטר.

17. חניה

לכל דירה ינתן מקום חניה אחד.

18. סלילת דרכים

א. לא יוצא רשיון בניה בטרם תובטח סלילת הדרכים הכלולות בתכנית.
ב. בסלילת הדרכים כלולות קירות תומכים, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה והעתקת קוי חשמל.

19. תאורה

לא יוצא רשיון בניה בטרם תובטח התקנת תאורה ברחובות כולל עמודים ופנסים, ע"י היוזמים.

20. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הג"א ולקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש לבנין אלא אם המיתקן בוצע לשביעות רצון יועץ הג"א.

21. שרותים

א. נקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. הספקת המים
הספקת המים לבנין לפי התכנית תעשה ממערכת הספקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב
לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי. לא חנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים
לא יוצא רשיון בנין בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

היוזמים ובעלי הקרקע	אדריכל	מודד מוסמך
גופר. מורצקי בע"מ	מ. זילברמן	ב. ברמן

מיכאל זילברמן אדריכלות בע"מ

11.12.70

הועדה המקומית לתכנון ולבניה — חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ/ 1496

הוסלק למתן תוקף

בישיבה ה' 24 ב- 26.4.71

יושב ראש הועדה | מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה — חיפה

תכנית ת. ע. מס' חפ/ 1496

הוסלק להפקדה

בישיבה ה' 15 ב- 24.8.70

יושב ראש הועדה | מהנדס העיר

תכנית מס' חפ/ 1496 פורסמה למתן תוקף בילקוט

הפרסומים מס' 1766 מיום 15.10.71 עמוד 72

כ"ז תשרי תשל"ב

תכנית מס' חפ/ 1496 פורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 1703 מיום 18-2-71 עמוד 1164

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית תיקון מיתאר מקומי מס' חפ/1496

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 19

מיום 25-5-70 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה | סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית תיקון מיתאר מקומי מס' חפ/1496

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 6

מיום 17-11-70 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה | סגן מנהל כללי לתכנון