

מרחב תכנון מקומי, חיפה
 שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' ח 1954/9
 "הרחבת דירות בנוש 10892 חלקה 53"
 הונשה ע"י הודעה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מיתאר מקומית תכנית מס' ח 1954/9 הרחבת דירות בנוש 10892 חלקה 53 (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 וסהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
 ב. התכנית סהוה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
ח 229/9	תכנית מיתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
ח 229/9ב	הגדלת אחוזי בניה באיזור סגורים א'		1732		24.6.71
ח 229/9ה	קביעת אחוזי הבניה הסותרים באיזורים המאושרים לסגורים		3021		2.2.84
ח 229/9י	אופן חיסוב שטח הבניה לסגורים		3484		17.9.87
ח 1400/9	תכנית המיתאר של העיר חיפה		2642	3.7.80	
ח 718/9א	פיקוח על פתוח הבניה באיזור סגורים א'		1554		25.9.69
ח 81/9	נוה שאנן המזרחית				7.2.35

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במדרון המזרחי של נוה - שאנן, ברח' הגליל 108, ו-108 א', 110 ו-110 א' וברח' סיסון 9, 9 א', 11 ו-11 א'

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 8.5 דונם בקירוב.
ב. חלוקת השטחים (סגורים, דרכים, וכו') תהיה בהתאם לסבלה הסטוטנט בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם לסמוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

חלק מחלקה	חלקה	נוש
65	53	10892
71	67	
26		

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הזו היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

8. מטרת התכנית

מטרות התכנית הן:

1. הגדלת שטחי הדירות הקיימות בחלקות הסגורים בתחומה, ללא תוספת במספר יחידות דיור.

2. הרחבת שביל הולכי הרגל שבגבול המערבי של חלקה 53 ושינוי סיווגו לדרך על מנת להסדיר כניסה של כלי רכב לסגרשים הגובלים לצורך חנייה.

3. לאשר הקמת 4 בניינים בסגור בניגוד להוראות ח 718/9 א'.

9. באור סימוני התשריט

גבול התכנית
איזור מגורים א'
איזור מגורים א' מיוחד
בנין מסחרי קיים
דרך סאופרת
הרחבת דרך
שביל הולכי רגל מאושר
בנין מגורים קיים
מספר דרך
מרווח קדמי סינמאלי
רוחב הדרך.
גבול חלקה קיימת /רשומה
גבול חלקה לביטול
גבול חלקה מוצע
מספר חלקה קיימת/רשומה
קו בנין
קו חשמל
איתור מגרשי חניה
גדר להריסה

קו כחול עבה
שטח צבוע כתום
שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה
שטח צבוע אפור
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
שטח צבוע חום מטויט ירוק
שטח צבוע כתום עם נקודות
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו ירוק סלא
קו מרוסק ירוק
קו שחור סלא
מספר ירוק
קו אדום מרוסק
קו אדום מרוסק ומנוקד
שטח המסומן באות ח'
שטח צבוע צהוב

10. שימוש בקרקע

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

11. רשימת התכליות

איזור מגורים א' מיוחד - מיועד לבתי דירות בגודל עד 120 מ"ר, ובנין מסחרי המיועד למבנה חנויות בתוך מגרש מגורים.
דרכים ושבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.

12. חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, מיועדים לביטול.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

14. שטח הבניה

א. הוראות הבניה בתת - סעיף זה חלות על שטח בניה למגורים בלבד.

1. שטח הבניה העיקרי המותר בדירה קיימת לא יעלה על 120 מ"ר.
2. שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית ח/229/91 על כל שינוייה.
3. בחישוב שטח הבניה לא יכלל שטח גרוטסרוואות (קונזולות) הפתוחות משלשה עברים (להוציא מעקה), שהגובה בין הרצפה לקירווי שמעל לא יפחת מ- 5.2 מ' והשטח לא יעלה על 10 מ"ר.

- ב. בבנין המסחרי שטח הבניה המותר לא יעלה על השטח המאושר בהיתר הבניה המקורי, ובסום מקרה לא יעלה על השטח הכלול בתחום קוי הבנין.
- ג. השטח המופרש מחלקה 26 לצורך הרחבת הסביל לא יירד מטה"כ שטח החלקה לצורך חישוב שטח הבניה.

15. קוי בנין

קוי הבנין בתכנית זו יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום סרוסק.

16. גובה הבנינים

גובה הבנינים לא יעלה על הגובה הקיים היום במקום. לא תותר בניה על הגג בתחום תכנית זו.

17. מבני חוץ

לא תותר הקמת מבני חוץ במרווחים ובשטחים הפנויים סביב הבנינים.

18. הוראות בניה למבני המגורים

א. לא תותר תוספת מבנים על החלקה.

ב. על מגישי בקשה להיתר לתוספת כל שהיא להגיש תכנית עיצוב כוללת לבנין כולו בהתאם להוראות תכנית זו לאישור הועדה המקומית. מתן היתר הבניה יהיה מותנה בהסכמת כל בעלי הדירות באותו אגף במבנה בו מבוקשת התוספת ולא יהיה מותנה בקבלת הסכמה מדיירים נוספים על אותו הסגרש.

ג. תוספות הבניה יעשו תוך התאמה עם עיצוב הבנין הקיים וניתנות לביצוע סבחינה קונסטרוקטיבית.

ד. בבניה בו זמנית של סדר אנכי לגובה הבנין תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שישמשו מרפסות מקורות (כולל רצפות ומעקות) עבור הדירות שבעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן וזאת ברצף של קומה אחת בלבד.

ה. בהיתר הבניה יקבע תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת בניה לדירה או למרפסת מקורה כל שהיא כל עוד לא נבנתה תוספת הדירה או המרפסת המקורה תחתיה.

1. ניתן יהיה לאשר בניה של חלק מספר הקומות של הבנין בתנאי שתתחיל מהמפלס התחתון של הבנין ונגג התוספת ישמש מרפסת (כולל רצפה ומעקה) עבור הדירה שמעליה.

19. גמור חיצוני ועיצוב הבנין

- א. תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת החיבור בין הבניה החדשה והקיים, עיצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים חומרי הגמור וכו' הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.
- ב. במקרה של ביצוע בו זמנית של כל בנין בשלמות נתן יהיה להציע שינוי פרטי חזית שלא בהתאם לעיצוב הקיים ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.

ג. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת הבניה.

ד. עם הבקשה יוגשו צלומי צבע של חזיתות הבנין וכן פרטי בניה בק.מ. 1:20.

ה. לא תותר התקנת ארובות לתנורים וסיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.

ו. התקנת דודי הסמס על גגות הבתים יהיו בהואם לתכנית כוללת שתראה את מקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות וכן פתרון להסתרתם, מעקות וכד'.

ז. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וסלפון על קירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא נתן בשום פנים למלא הוראה זו יש להקפיד על הסתרת הצנורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.

ח. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון) יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה, המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.

20. חנייה

א. על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החנייה בתחומי מגרשיהם במקומות המסומנים בתכנית בהתאם לתקן. מיקום המגרשים וצורתם אינו עקרוני וניתן לשנותם באישור מהנדס העיר.

ב. מגרשי החניה יהיו מסותפים לכל ארבעת הבנינים שבתחום התכנית. מיקום המגרשים וצורתם הינם עקרוניים בלבד וניתן לשנותם באישור מהנדס העיר.

21. פתוח המגרש

על סנישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית פתוח המגרש אשר תראה את השינויים שיחולו בפתוח השטח כתוצאה מבנית התוספות לדירות ולהיות אחראי לביצועם.
התכנית תכלול פתוח גנני, קירות תוסכים, שבילי גישה לבתים, ופתרון החניה. עם סיום הבניה על סנישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העירייה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ותהווה חלק מהיתר הבניה.
הסדרת אזורי החניה מותנה בהכשרת הקרקע ללא פגיעה בעצים הקיימים. במקרים מיוחדים ניתן לאפשר דילול מתוכנן של עצים עד 20% לדונם ולא יותר.

22. הרחבת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה חייבים לבצע הרחבת הדרכים הכלולות בתוכנית זו או לשלם היסל כבישים כחוק - הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.
הגדרות המסומנת בתשריט כנועדות להריטה יהרסו בסועד שיקבע ע"י מהנדס העיר.

23. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קוי חשמל עיליים ניתן היתר בניה רק במרחקים מפורטים מטה ונסדדים בקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה

טבלת המרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

מתח הקו	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים	מרחק מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	6.50 מ'
מתח עליון 100-150 ק"ו	8.00 - 9.50 מ'	13.00 מ'

המרחק הסדויק יקבע בהתיעצות עם חברת חשמל ובהתאם למתח הקו. לא ניתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחקים הקטנים מ- 2.5 מ' מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ- 8 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או סעל לכבלי חשמל
במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת
כבלים) תשכ"ו - 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

השינויים במערכת החשמל שידרשו עקב ביצוע תכנית זו יעשו על
חשבון מנישי הבקשות להיתר בניה הכל באשור ובתאום עם חברת חשמל.

24. תחנות טרנספורמציה

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה חדשות על עמודים. תחנות בנויות
תהינה פעונות עיבוד ארכיטקטוני בתאום ובאישור מהנדס העיר.

25. שרותים
אספקת מים

לפני הוצאת היתר בניה בסטח בו עוברים צינורות מים על בעל בקשת היתר
הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לססירה על
שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש.

ביוב

לפני הוצאת היתר בניה בסטח בו עוברים קוי ביוב על בעל בקשת היתר
הבניה לפנות אל ראש סינהל התפעול לקבלת הוראות בקשר לססירה על
שלמות קווי הביוב הקיימים את העתקתם למקום אחר אם ידרש.

שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם

שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם

שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא
שם המוסד המפקח על היצוא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1954

הוסלץ לפתן תוקף

בישיבה ה' 7 ב' (14.2.94) 5.4.94

עמדם מצנע

13.07.1994

יושב ראש הועדה

סהורס רעיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1954

הוסלץ להפקדה

בישיבה ה' 91 ב' (5.1.93) (23.11.92)

י.א. גודמל

יושב ראש הועדה

מנהרס העיר

למסמך מס' 1307/1994

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1954

הוסלץ לפתן תוקף

בישיבה ה' 7 ב' (14.2.94) 5.4.94

עמדם מצנע

13.07.1994

יושב ראש הועדה

סהורס רעיר

למסמך מס' 1307/1994

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1954

הוסלץ להפקדה

בישיבה ה' 91 ב' (5.1.93) (23.11.92)

י.א. גודמל

יושב ראש הועדה

מנהרס העיר

היצמדות לתוכנית

התוכנית תכנית ת.ע. מס' חפ/1954

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1954

הוסלץ לפתן תוקף

בישיבה ה' 7 ב' (14.2.94) 5.4.94

עמדם מצנע

13.07.1994

יושב ראש הועדה

סהורס רעיר

סיכום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1954

הוסלץ לפתן תוקף

בישיבה ה' 7 ב' (14.2.94) 5.4.94

עמדם מצנע

13.07.1994

יושב ראש הועדה

סהורס רעיר

למסמך

למסמך מס' 1307/1994

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1954

הוסלץ להפקדה

בישיבה ה' 91 ב' (5.1.93) (23.11.92)

י.א. גודמל

יושב ראש הועדה

מנהרס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1954/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.5.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 1954/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4153

מיום 28.10.93

הודעה על אישור תכנית מס' 1954/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4243

מיום 1.9.94