

מרחב תכנון מקומי! חיפה

שינוי חוכנית מתאר, חוכנית מס' חפ/1751, רח' מחניים - בינוי חלקות 48, 49 בגוש 10807 חיפה, הוגשה ע"י מר דרזנר ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1.0 שם וחלוח

1.1 חוכנית זו תקרא: "שינוי חוכנית מתאר מקומית חוכנית מס' חפ/1751 רח' מחניים- בינוי חלקות 48, 49 בגוש 10807 חיפה, (להלן "חוכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בחשריט המצורף לחוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "החשריט") החשריט הנו בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו

2.0 יחס לתוכניות אחרות

2.1 על חוכנית זו תחולנה כל תקנות חוכנית המתאר של העיר חיפה וכל החיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכך ההוראות המפורטות להלן

2.2 חוכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לחוכניות הבאות:

| מס' חוכנית | שם החוכנית | מס' ע"ר | מס' י.פ. | למתן חוקף | להפקדה |
|------------|-------------------------------|---------|----------|-----------|--------|
| חפ/2 | כרמל מערבי | 180 | | 1.2.27 | |
| חפ/178 | כרמל מערבי | 611 | | 9.7.36 | |
| חפ/229 | חכנית מתאר של חיפה | 422 | | 15.2.34 | |
| חפ/229ד | רוחב מינימלי של רחובות | | 2262 | 14.10.76 | |
| חפ/229ה | קביעת אחוזי בניה מותרים | | 3021 | 2.2.84 | |
| חפ/229י | אופן חשוב שטח הבניה למגורים | | 3484 | 17.9.87 | |
| חפ/423 | חכנית בנין עיר מורכבת של חיפה | 629 | | 17.9.36 | |
| חפ/1030 | מרכז לתרבות ונוער הר הכרמל | | 692 | 6.8.59 | |
| חפ/1400 | חכנית מתאר של חיפה | | 2642 | 3.7.80 | |

2.3 בכל מקרה של סחירה בין חוכנית זו לבין אחת החוכניות הנ"ל, יקבע האמור בחוכנית זו

3.0 המסקנות

הקרקע הכלולה בחוכנית זו נמצאת ברח' מחניים, חיפה.

4.0 שטח החוכנית

4.1 שטח החוכנית הוא 2024 מ"ר בקירוב.

4.2 חלוקת השטחים תהיה בהתאם לסבלת השטחים המסומנים בחשריט.

5.0 גבולות החוכנית

גבולות החוכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה על החשריט.

6.0 הקרקע הכלולה בחוכנית זו

| גוש | חלקה | חלק חלקה | בעלות |
|-------|------|----------|--------------|
| 10807 | 49 | | מ. דרזנר |
| 10807 | 48 | | עיריית חיפה |
| 10807 | | 124 | עיריית חיפה |
| 10807 | | 45 | פרטיים שונים |

7.0 יוזמי החוכנית

יוזמי חוכנית זו הם: מ. דרזנר.

מטרת החוכנית

8.0. מטרת החכנית היא שינוי סוג חל' 49 מאזור מגורים א' לאזור מגורים מעורב עם עסקים וחל' 48 משטח צבורי פתוח לדרך והרחבת קטע מרח' מחניים.

9.0. ביאור סימני התשריט

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| גבול החכנית | קו כחול עבה |
| מגורים מעורב עם עסקים מ-ע | שטח צבוע בפסים אפור וצהוב לסרוגין |
| אזור מגורים א' | שטח צבוע כתום |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק בהיר |
| דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | שטח צבוע אדום |
| שביל הולכי רגל-טיילת | שטח צבוע אדום מקווקו בקוים אלכסוניים |
| זכות מעבר לצבור לצמיתות | בירוק כהה |
| חזית חנויות | קווקו בקוים אלכסוניים ירוקים |
| קו בנין | קו סגול |
| קו רחוב | קו אדום מרוסק |
| מס' דרך | קו אדום |
| מרווח קדמי | ספרה שחורה ברבע העליון של העגול |
| רוחב הדרך | ספרה אדומה ברבעים צדדיים של העגול |
| גבול חלקה לביטול | ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול |
| גבול חלקה קיימת | קו צהוב מרוסק |
| גבול חלקה מוצעת | קו ירוק מרוסק |
| מס' חלקה קיימת | קו בצבע החשריט |
| מבנה להריסה | ספרה ירוקה |
| מס' קומות מגורים | שטח מוחהם קו צהוב וקיוקו היקפי |
| קומת מסחר | ספרה רומית בשחור |
| קומת חנייה | אות "מ" בשחור |
| קו חשמל | אות "ח" בשחור |
| | קו אדום מרוסק |

10.0. שמוש בקרקע

לא ינחן היחר להקמה בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי חכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11.0. רשימת התכליות

אזור מגורים מעורב עם עסקים

השמושים המותרים יהיו למגורים ומסחר קמעוני כפי שמוגדר בקבוצת שמושים 8 בחכנית המחאר המופקדת של חיפה חפ/1400 וכפוף לאמור בסעיפים 15.0 ו-16.0 לתכנית זו. השמוש במרווחים יהיה כפוף לאמור בסעיף 16.0 לתכנית זו.

אזור מגורים א'

כפי שמוגדר בחכנית המחאר של חיפה כפוף לאמור בסעיף 15.0 לתכנית זו. כפי שמוגדר בחכנית המחאר של חיפה.

דרכים ושביל הולכי רגל-טיילת

12.0. הפקעה ורישום

12.1. כל השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא חמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או הפץ.

- 12.2. בשטח בו מסומנת זכות מעבר לצבור לצמיחות, חרשם הערת אזהרה על כך בלשכת רשם מקרקעין. רישום השטח בחזית חלקה 45 יהיה כאמור בסעיף 18.2 בהמשך.
- 13.0. חלוקה חדשה
- 13.1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 13.2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמחואר בתשריט.
- 13.3. על היוזמים להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היחר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
- 14.0. שביל הולכי רגל - טיילת
יוזמי התכנית זו יפתחו על חשבונם את כל השטח שעליו מסומנת זכות מעבר לצבור לצמיחות על מגרשם והגובל במגרשם בשטח הדרך, על פי תכנית פתוח של השטח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר ואחזקת כל השטח הנ"ל תהיה ע"י בעלי חלקה 49.
- 15.0. שטח הבניה המותר
- 15.1. שטח הבניה המותר בחלקה 49 יהיה למגורים 110% ברוטו משטח נטו של המגרש ולמסחר - 50% ברוטו משטח נטו של המגרש.
- 15.2. לא תותר העברת שטחי מסחר למגורים.
- 15.3. שטח הבניה יחושב בהתאם להוראות תכנית חפ/229, מרפסות גג תהינה פטורות מהישוב שטח הבניה.
- 16.0. מרווחים וקווי בנין
- 16.1. המרווחים וקווי הבנין יהיו כמסומן על גבי החשריט.
- 16.2. בחלקה 49 בתחומי התכנית תותר במרווח הקדמי בשטח הרחבה הפונה לרח' מחניים וכן בשטח שביל הולכי הרגל - טיילת, הצבה שולחנות וכסאות לצרכי ביח קפה ומסעדה וכד', כפוף לחוק העזר העירוני לחיפה (שמירת הסדר והנקיון חשמ"ב 1981).
- 16.3. לא תותר כל בניה שהיא במרווחים פרט לחחנת טרנספורמציה כפוף לאמור בסעיף 28.0 בחלקה 49 תותר התקנת חנייה תת קרקעית מקורה עד קו הלחוב גובה הבנין
- 17.0. האגף הצפוני מזרחי של הבנין המוצע יהיה בן 6 קומות מגורים והאגף המערבי יהיה בן 5 קומות מדורגות ככוון הרחוב כמוראה בחתך העירוני שני האגפים יהיו מעל קומת מסחר וחנייה.
- 18.0. חזית חנויות
- 18.1. חזית חנויות תותר בתחומי תכנית זו רק בחזיתות המסומנות בקו סגול על גבי החשריט.
- 18.2. בחלקה 45 בתחום התכנית תותר פתיחת חזית חנויות בקומת הקרקע לאורך חזית המסומנת בתכנית בקו סגול, ובתנאי שחרשט זכות מעבר לצבור לצמיחות בלשכת רשם מקרקעין.
- 19.0. בנינים להריסה
- 19.1. כל המבנים המסומנים בחשריט כנועדים להריסה כולל הגדר שבחזית המגרש ירסו ויפוזו על חשבון יוזמי תכנית זו לפני החלחת הבניה.
- 20.0. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
- 20.1. לא תותר התקנת כל צנורות מים, ביוב, חשמל, טלפון, גז וכד' על הקירות החיצוניים של הבנין.
- 20.2. התקנת דודי שמש תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 20.3. תותרנה רק אנטנות טלוויזיה מרכזיות.
- 20.4. לא תותרנה ארובות לחנורים ומתקני חמום על הקירות החיצוניים של הבנין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- 20.5. חבור חשמל לבנינים יעשה בעזרה כבל תת קרקעי.
- 20.6. התקנת מזגנים בחזיתות הבנין תהיה בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מעצוב החזית של הבנין, לפי תכנית כללית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 20.7. לא תורשה התקנת כל מתקן לחלית כביסה בחזית הפונה לרחוב מחניים וכן בחזיתות הצדדיות. מותר יהיה להתקין מתקנים לחלית כביסה רק בחזית האחורית ובתנאי שיוסחרו ע"י מסתורי כביסה מתוכננים.
- 20.8. שלטי פרסומות יותקנו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 20.9. חזיתות הבנין יצופו בחומר עמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.

21.0 פיתוח המגרש

על יוזמי תכנית זו לבצע את כל עבודות הפיתוח בחלקות 48, 49, כולל קירות תומכים, ניקוז, שחילה וכו'

22.0 מבני עזר

לא חותר הקמח כל מבני עזר במרווחים.

23.0 גדרות

הגדרות כחוטם תכנית זו יבנו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

24.0 חנייה

החניה בשטח התכנית תוסדר לשביעות רצון מנהל אגף התחבורה. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לחקן החניה שבתוקף ביום הוצאת היחיד הבניה.

24.1 החניה למגורים ולמסחר תהיה מקורה בקומה החת קרקעית של הבנין וכן במרווחים במקומות המותרים.

25.0 סלילת דרכים

על בעלי הקרקע לסלול את הרחובות הגובלים ברחבם המלא כולל מדרכות, טיילת חניה ציבורית, חיצול מי גשם, שחילה ותאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מה"ע.

26.0 חאורה

בעלי הקרקע הכלולה בתוכנית חייבים להתקין על חשבונם חאורה רחובות, ככרות שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

27.0 איסור בניה מחתת ובקרבת קו השמל

27.1 לא ינחן היחיד בניה לבנין או חלק בולט ממנו מחתת לקו השמל עיליים.

בקרבת קו השמל עיליים ינחן היחיד בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין.

סוג קו השמל מרחק

| | |
|--------------------------|-----------|
| ברשת מחת נמוך | 2 מטרים |
| בקו מחת גבוה עד 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מחת עליון עד 110 ק"ו | 9.5 מטרים |

27.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים חת-קרקעיים אלא רק אחרי קבלת אשור והסכמת חברת השמל.

28.0 תחנות טרנספורמציה

לא חורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאמה לדרישות חברת השמל לישראל ובהתאם עם משרד מהנדס העיר.

29.0 מקלט ט

לא יוצא כל היחיד בניה בשטח התוכנית אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם לחקן ישראלי ולא הוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המחקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

30.0 שרוטים

30.1 ניקוז מי גשם

לא ינחן היחיד בניה בטרם תובטח ביצוע ניקוז בשטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

30.2. אספקת מים

1. אספקת מים לבניינים בשטח חוכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היחר בניה בשטח בו עובד צינור מים, על בעלי בקשה הכניה להחקש עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אח ידרש הדבר.
3. כל שינוי בקרי המים המסומנים, בריכוז מעל מגופים ויתר האביזרים, שיגרם עקב ביצוע החוכנית, תבוצע על חשבון יוזמי החוכנית.

30.3. ב י ו ב -

לא תנתן תעודת שימוש בבניין בטרם יחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף תפעול כי חוכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.

30.4. ה י ד ר נ ט י מ -

על בעלי הקרקע להחקיין על אדמתם הידרנטים לכיכוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ב. זרמן

מנהל תחנת כיבוי מוסמך
עצמאות 57360

מורד מוסמך

אוריכל

בעלי הקרקע
יוזמי החוכנית


| |
|------------------------------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה |
| חכנית ת.ע. מסי חני/ 1751 |
| הזמלת הפקדה |
| בישיבה ח-96 (15.2.88) 12.4.88 |
| (-) י. גולד |
| סהנדס העיר |
| (-) א. גולד |
| יושב ראש הועדה |

כ.י.
מ.ש.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 1751/21

וזו הנה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.2.91 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1751/21
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3798
ביום 9.9.90

הודעה על אישור תכנית מס. 1751/21
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3976
ביום 20.2.92