

14.1.96

3002508

14.12.95

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1256

רוממה צפונית - גוש 11191 חל' 8, 9, 129

התכנית הוגשה לאשור ע"י אדריכל ש. גלעד בשם חברת שכונן ופתוח לישראל בע"מ.

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שנוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1256 רוממה צפונית - גוש 11191 חל' 129,9,8

הוגשה ע"י אדריכל ש. גלעד בשם חברת שכונ ופתוח לישראל בע"מ

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1256 - רוממה צפונית - גוש 11191 חלקות 129,9,8 (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשרים המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשרים"). התשרים הוא בקנה מדה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורפים נספח מס' 1 - נספח חנייה ופיתוח השטח כולל חתכים (3 גליונות) ונספח מס' 2 - תכנית בנוי, המהווים נספחים אילוסטראטיביים בלבד.

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 מסה.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה שינוי לתכנית המתאר:

| תאריך פרסום למתן תוקף | תאריך פרסום להפקדה | מס. י"פ | מס. ע"ר | שם התכנית |
|--------------------------|-----------------------|---------|---------|---|
| 2.3.44 | | | 1320 | חפ/579 א הצד המערבי של ואדי רושמה |
| 16.7.70 | | 1543 | | חפ/1341 גימנסיה ביאליק החדשה בדרך פיק"א |
| 31.8.79 | | 2561 | | חפ/1696 שביל המחבר את רח' הראל עם רח' דישראל |
| | 3.7.80 | 2642 | | חפ/1400 תכנית המתאר המופקדת של חיפה |
| 2.2.84 | | 3021 | | חפ/229 ה' קביעת אחוזי בניה מותרים בחיפה באזורים המאושרים למגורים |
| 25.9.69 | | 1554 | | חפ/718 א' פקוח על פתוח הבנייה באזור מגורים א' |
| 17.9.87 | | 3484 | | חפ/229 י' אופן חישוב שטח הבניה למגורים |

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברוממה צפונית גוש 11191 חלקות 129,9,8 וגובלת ברח' הראל, רוממה.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 5,400 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות תכנית זו הם כמוראה בקו עבה בצבע כחול על גבי התשרים.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

| הגוש | החלקה | חלק מחלקה | שטח | בעלות |
|-------|-------|-----------|------|------------------|
| 11191 | 8 | | 1210 | חב' הימנותא בע"מ |
| 11191 | 9 | | 1172 | חב' המנותא בע"מ |
| 11191 | 129 | | 2496 | חב' המנותא בע"מ |
| 11191 | | 155 | 507 | עיריית חיפה |

7. יוזמי התכנית

יוזמת תכנית זו היא חברת שכונ ופתוח לישראל בע"מ.

8. מטרות התכנית

- 8.1 שינוי ייעוד הקרקע מאתר לבנין ציבורי, אזור מגורים א' ושכיל, לאזור מגורים א' מיוחד.
- 8.2 קביעת הוראות הבניה בשטח התכנית.
- 8.3 קביעת רוחבו הסופי של רחוב הראל בשטח תכנית זו.
- 8.4 קביעת הסדרי החנייה בתחום המגרש.
- 8.5 קביעת מיקום חדש לשכיל להולכי רגל.

9. באור סימוני התשרים

| | |
|--|--------------------------------|
| קו כחול עבה רצוף | גבול התכנית |
| שטח צבוע כתום | אזור מגורים א' |
| שטח צבוע כתום ומותחם כתום | אזור מגורים א' מיוחד |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת |
| שטח צבוע אדום | הרחבת דרך |
| שטח בצבע התשרים עם קוים אלכסוניים באדום | שביל לביטול |
| מספר שחור ברבע העליון של העיגול | מס' דרך |
| מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול | מרווח קדמי מינימלי |
| מספר אדום ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |
| קו אדום רצוף | קו רחוב |
| שטח צבוע אדום מטוים קוים אלכסוניים בירוק | שביל מוצע להולכי רגל |
| קו אדום מרוסק | קו בנין |
| קו אדום מרוסק ומנוקד | קו בניין לקומת חנייה תת קרקעית |
| קו שחור | גבול מגרש מוצע |
| מספר שחור | מס' מגרש מוצע |
| קו ירוק מרוסק | גבול חלקה לביטול |
| מספר ירוק | מס' חלקה לביטול |
| קו אדום מרוסק ומנוקד ב-2 נקודות | קו חשמל להעתקה |
| אות רומית באדום | מס' קומות מירבי |
| מ. באדום | מסד |
| קו ירוק | גבול חלקה קיימת או רשומה |
| מספר ירוק בעיגול ירוק | מס' חלקה קיימת או רשומה |
| קו חום דק רצוף | קו ביוב |
| קו כחול רצוף דק | קו מים |
| שטח צבוע חום ומותחם חום | אתר לבנין ציבורי |
| קו כחול מרוסק | גבול תכנית מאושרת |

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
א. אזור מגורים א' מיוחד כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה לגבי אזור מגורים א'.
ב. דרכים ושבייל להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
12. הפקעה ורישום
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושביילים צבוריים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ, וחפשיים מכל חוב או שיעבוד.
13. איחוד, חלוקה מחדש ורישום
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות, כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשרים.
ג. על יוזמי התכנית להגיש תכנית איחוד וחלוקה לאישור מוסדות התכנון לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
ד. שטח הגינה הפנימית יירשם כרכוש משותף בלשכת רישום המקרקעין ולא תותרנה בו הצמדות.
14. בטול דרכים מאושרות
שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למסומן בתשרים ויצורפו למיגרשים בהתאם למסומן בתשרים והבעלות בהם תחזור לבעלים המקוריים בהתאם לחוק.
15. הוראות בינוי
15.1. שטח הבניה המותר
א. שטח הבניה העיקרי לא יעלה על 5600 מ"ר, שיתחלקו בין 48 יחידות דיור.
ב. *שטח הקומה החמישית* לא יעלה על 60% משטח הגג שמתחתיה.
הוראה זו, מהווה דרישה של עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.
ג. שיעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבנייה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על כל שינוייה, תיקוניה והשלמותיה. מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 י' על שינוייה, תיקוניה והשלמותיה.
15.2. מתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי אשר תכלול:
א. שמירת רוח הבינוי בצורת ח'. גושי הבינויים הניצבים לרח' הראל יהיו מדורגים אופקית ואנכית, כאשר הדירוג האופקי בין גוש לגוש לא יקטן מ-3 מ', ורוחב החצר הפנימית לא יקטן בשום נקודה מ-16 מ' ושטחה לא יקטן מ-1,000 מ"ר.
ב. חצר מרכזית אשר ממנה תתאפשר כניסה לחנייה התת קרקעית ולבניינים הכוללים בתכנית.
ג. פתרונות חנייה.
ד. חומרי גמר.
ה. חתכים.
ו. פיתוח החצר המרכזית והגישה אליה.

16. גובה הבנין

- א. גובה הבנינים לא יעלה על 5 קומות מגורים מעל מסד וקומת חנייה תת-קרקעית. גובה המבנה לא יעבור בשום מקום קו מקביל לקרקע בגובה של 17 מ' מעל לקרקע טבעית. לא תותרנה קומות עמודים והדירות התחתונות תהיינה צמודות קרקע. דרישות אלה הן הוראות של עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה. מפלס רצפת קומת המגורים הראשונה בכל חתך יהיה בגובה שלא יעלה על מפלס הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר.
- ב. יותרו חריגות מגבהים אלה לגופי מעליות, חדרי מכונות, פירי אוורור, אנטנות, לפי מפרטים טכניים שיוגשו בעת הבקשה להיתר בנייה ויאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג. גובה המסדים לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.
- ד. בחניה המקורה תותר סטיה מעל לגובה של 2.20 מ' במקום שיש לכך הצדקה מבחינה טופוגרפית. בכל מקרה לא יעלה גובה החניה על 3.50 מ'.

17. קוי בנין ומרווחים

- א. המרווחים יהיו כמסומן על גבי התשריט.
- ב. לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים העל קרקעיים.
- ג. בחלק הקרוב לרח' הראל בקו הבנין הצידי הצפוני, לא יקטן בשום נקודה המרחק בין הבנין המוצע לבנין הקיים מ-10 מ'. שאר קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- ד. הדרישה בנושא המרווחים היא הוראה של עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות איורור.
- ג. לא תותר התקנת זרועות למחלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למירווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.
- ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ו. מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מיכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לבנין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- ז. קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבנינים.

פתוח המגרש

19.

- א. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי אל הכביש והמגרשים הגובלים ע"י בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של משרד מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם בהתאמה לסעיף 20 שלהלן.
- ג. קבלת היתר הבניה תותנה בהגשת תכניות פיתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תכלולנה את פיתוח השביל הציבורי.
- ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון מדרכות ושבילים יהיה אחיד ועל פי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

גדרות, מעקות, סבכות וקירות תומכים

20.

- א. גדרות, מעקות וסבכות בכל המגרש ובכל השימושים יוקמו רק על פי תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים עפ"י אישור מהנדס העיר. גמר גדרות בנויות וקירות תומכים יהיה אבן.
- ב. קירות תומכים שאגבהם עולה על 2.0 מ' ייבנו מקטעים מדורגים, כל קטע לא יעלה בגובהו על 2.0 מ' ויופרד מהקטע שמעליו ע"י משטח אופקי שרוחבו לא יפחת מ-1.5 מ', שינוצל לגינון.

חניה

21.

- א. על בעלי היתר הבניה לפתור את בעיית החניה בתחומי מגרשם בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית בהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט, עם כניסה ויציאה אחת, בתאום עם האגף לדרכים תנועה וגנים ובאישורו.
- ג. תותר התקנת מעלית או מעליות בחניה, לנוחות הגישה לחדרי המדרגות.
- ד. תותר חריגה מגובה החניה של 2.20 מ', במקום שהדבר נדרש בגלל שפועי הקרקע, (ראה סעיף 16 ד'), באישור מהנדס העיר.
- ה. חזית החנייה הפונה לרחוב תצופה אבן.
- ו. גובה קיר החניה בחזית הצדדית לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע.

סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל

22.

- א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל סלילה כחוק, הכל בהתאם להחלטת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. בסלילה נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים ומעקות לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
- ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל יבוצע עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.
- ב. סלילת השביל המוצע להולכי רגל וחיבורו לשביל הקיים בחלקו העליון תבצע לפני תחילת הבניה.

תאורה

23.

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הככרות והשבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים, או לשלם לעירייה את ביצוע התאורה בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

איסור בנייה מתחת קוי השמל ובקרבתם

24

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי השמל עיליים. בקרבת קוי השמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסה, סקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיב הקיצוני והקרוב של קוי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי השמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. אספקת החשמל בתחומי התכנית תהיה באמצעות רשת תת קרקעית בלבד.

ד. במגרש בו מסומן קו השמל להעתקה לא יוצא היתר בניה, אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל לישראל, כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה. פירוק קו החשמל ייעשה ע"י בעלי היתר הבניה ועל חשבונם בתאום עם חברת החשמל.

תחנות טרנספורמציה

25

על מגישי בקשות הבנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל במידה ויידרשו.

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו אלא בתוך מבנים בלבד בתחום קוי הבנין או בשילוב עם הפיתוח במגרש, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה שתשולב במבנה החנייה התת קרקעית.

מקלטים

26

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

שרותים

27

א. נקוז מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בסרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב והנקוז וביצוען לשביעות רצונו. על יזמי תכנית זו לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בנייה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל ההיתר לבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
3. כל שנוי בקוי המים, בריכות מעל המגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון יוזמי התכנית.

ג. ביוב

1. יש לחבר את הבניינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני החיבור לתא הבקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב בעירייה.
2. לא תנתן תעודה לשמוש בבניין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור ממנהל ההנדסה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
3. כל שינוי או תקון בתכנית יהיה על חשבון מבקשי היתר הבנייה ויבוצע ע"י מחלקת הביוב של העירייה.
4. לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה אליו מתחברים.
5. על בעל בקשת הבנייה לשלם היטל ביוב כחוק.

- ד. בטיחות אש על בעלי ההיתר להגיש תכניות בנייה למכבי אש לצורך קבלת סידורים לבטיחות אש.
- ה. קוי סלפון וכבלים מערכת קוי הטלפון והכבלים לשרות סלויזיה בתחום תכנית זו, כולל החבורים לבנינים, תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. היטל השבחה היטל השבחה ישולם כחוק

| | | | | |
|--------------------------|----------------------------------|---|--|--|
| <u>תאריך</u> 14.12.95 | <u>מודד מוסמך</u> דוד בן כנען | <u>מחבר התכנית</u> ש. גלעד, אדר' ש. גלעד ארכיטקט | <u>היוזמים</u> שכון ופתח ל ישראל בע"מ שיכון ופיתוח ישראל בע"מ | <u>בעלי הקרקע</u> המנותא בע"מ HEMRUTAH LTD. |
|--------------------------|----------------------------------|---|--|--|

כנען שדומי הנדסה בע"מ
רח' ליברקה 55, חיפה 34980
04-265720

הוועדה הממונת לתכנון ולבניה - חיפה

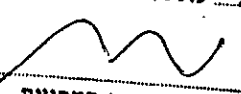
תכנית מס. 1256/1
 הוספת דלת קומה
 בישיבה ה- 17 ב- 18.7.94 (4.9.94)

(-). ע. סלנגע - יושב ראש הוועדה
 (א.ד.ר.) י. דוש - מהנדס העיר

0.0

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

אישור תכנית מס. 1256/1
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.11.95 לאשר את התכנית.


 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1256/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4331
 מיום 31.8.95

הודעה על אישור תכנית מס. 1256/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4402
 מיום 21.4.96