

76/111

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מספר חפ/ 1907
 "אישור מבנה קיים ברח' הצלבנים מס' 12, גוש 10813, חלקה 157"

הוגשה על ידי רוכשי דירות במבנה ברח' צלבנים 12
 ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית חפ/1907 "אישור מבנה קיים ברח' הצלבנים 12, גוש 10813, חלקה 157", (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקניימ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

2.2 התכנית מהווה שנוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

| מספר התכנית | שם התכנית | מס' ע"ר | מס' י"פ | תאריך פרסום | תאריך להפקדה למתן תוקף |
|-------------|--|---------|---------|-------------|------------------------|
| חפ/229 א | רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב | | 2622 | | 14.10.76 |
| חפ/229 א | קביעת אחוזי בניה | | 3021 | | 2.2.84 |
| חפ/229 א | מותרים באזורי המגורים | | 3483 | | 17.9.87 |
| חפ/853 א | אופן חשוב שטח הבניה למגורים | | 613 | | 24.7.58 |
| חפ/1400 | המורדות הצפוניים בכפרף לסעיף 2.3 להלן. תכנית המתאר של חיפה | | 2642 | | 3.7.80 |

2.3 כל הוראות הבניה לגבי מגרש מוצע 157/II תהיינה עפ"י חפ/853 א' למעט שינויים המצויינים במפורש בתכנית זו.

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

| | |
|----|---|
| 3 | <u>המקום</u> הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורדות הצפוניים של הכרמל בין רח' הצלבנים ורח' יפה נוף. |
| 4 | <u>שטח התכנית</u> שטח התכנית הוא כ-1905 מ"ר. חלוקת השטח למגורים, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט. |
| 5 | <u>גבולות התכנית</u> גבולות התכנית יהיו כמוראה בתשריט בקו כחול עבה. |
| 6 | <u>הקרע הכלולה בתכנית</u> התכנית כוללת את החלקה 157 וחלק מהחלקות 246,245,203 בגוש 10813. |
| 7 | <u>יוזמי התכנית</u> זכשי דירות במבנה ברח' הצלבנים 12 בחלק הצפוני של החלקה 157 בגוש 10813 - אסתר ושמואל רשף, יוסף ושרה כהן, סלים ושושנה שמא, שרה ומשה שטרית. |
| 8 | <u>בעלי הקרקע</u> בעלי הקרקע הם: הנש כהן, מריה רגינה כהן, יוסף חיון, אוה סיטבון, מרדכי סיטבון או באמצעות מיופי כחם: עו"ד ס. ואנו ועו"ד ד. הדיס. |
| 9 | <u>עורך התכנית</u> ל. גרינברג אדריכלית ומתכנתת ערים. |
| 10 | <u>מטרת התכנית</u> א. אישור חלק מבנה קיים בלתי גמור, ברח' הצלבנים 12 בחלקה 157, בגוש 10813, תוך הריסת שתי הקומות העליונות במפלסים VI ו-VII וחלק ממפלס V במבנה הקיים וקיר תומך במפלס רח' הצלבנים. ב. אישור מבנה מוסך בחזית הפונה לרח' יפה נוף. ג. הסדרת פתרון החניה תוך הריסת הקיר התומך. ד. חלוקת החלקה לשני מגרשי בניה נפרדים. |

| | | | |
|-----|----------------------------|---|--------------------------------------|
| 11. | <u>באור סימוני התשריט</u> | קו כחול עבה | גבול התכנית |
| | | שטח צבוע כתום | אזור מגורים א מוגבלי |
| | | שטח צבוע כתום מותחם בקו-כתום | אזור מגורים מיוחד |
| | | שטח צבוע ירוק בהיר | שטח צבורי פתוח |
| | | שטח צבוע חום בהיר | דרך מאושרת |
| | | שטח צבוע חום בהיר מטויט ירוק | שביל מאושר |
| | | קו אדום | קו רחוב |
| | | קו אדום מרוסק | קו בנין |
| | | קו שחור | גבול מגרש מוצע |
| | | קו ירוק מרוסק | גבול חלקה לבטול |
| | | קו ירוק רצוף | גבול חלקה קיימת |
| | | מספר בעיגול שחור | מספר מגרש מוצע |
| | | ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק מרוסק | מספר חלקה לבטול |
| | | ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק | מספר חלקה קיימת |
| | | טויט בצבע התשריט | חניה פרטית מתחת ש.צ.פ. ושביל |
| | | שטח מוקף בקו צהוב | מבנה או קיר להריסה |
| | | קו נקודותיים-בצבע אדום | קו חשמל |
| 12. | <u>שמוש בקרקע ובבנינים</u> | | |
| | | לא ינתן היתר למבנה ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן. | |
| 13. | <u>רשימת התכליות</u> | | |
| | | אזור מגורים מיוחד | מיועד למגורים כפוף להוראות תכנית זו. |
| | | דרכים ושבילים | לפי תכנית המתאר. |
| | | שטח צבורי פתוח | לפי תכנית המתאר. |
| 14. | <u>הפקעה ורשום</u> | | |
| | | כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, לשצי"פ ושביל להולכי רגל נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ. | |
| 15. | <u>חלוקה חדשה ורשום</u> | | |
| | | א. החלקה 157 בגוש 10813 תחולק לשני מגרשים 157/1 ו-157/II. | |
| | | ב. חלוקת המשנה הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אשור רשויות התכנון. | |

ג. על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית חלוקה לצרכי רשום ולאשרה במנסדות התכנון לפני הוצאת היתר בניה. על מבקשי היתר הבניה לרשמה בלשכת מרשם המקרקעין.

ד. מתן היתר בניה מותנה בחתימת מבקשי היתר הבניה על הסכם עם אגף הנכסים המסדיר את החניה מתחת לשטחים הציבוריים בתנאים כפי שיקבעו ע"י מועצת העיר.

16. שטח הבניה המותר

א. שטח הבניה במבנה במגרש 157/I הוא כדלקמן:

| | | |
|----|----------------------------|------------|
| 1. | שטח הבניה העיקר למגורים | 478.63 מ"ר |
| 2. | שטח מרפסות וגג בלתי מקורות | 153.00 מ"ר |
| 3. | שטח למטרות שרות: | |
| א. | מקלט בקומת מסד | 15.11 מ"ר |
| ב. | מחסנים בקומת המסד | 22.15 מ"ר |
| ג. | חניה מקורה | 104.65 מ"ר |

לא תותר תוספת שטחים כלשהי מעבר לשטחים הרשומים לעיל.

ב. שטח הבניה במגרש 157/II יהיה על פי תכנית מס' חפ' 853 א', וחפ' 229 י' היינו 28% ממחצית שטח המגרש כפי שנקבע בתכנית חלוקה מבוססת על תכנית תכנון עיר מאושרת ראשונה לשטח המדון שהוא 1604 מ"ר. בהתאם לכך יהיה שטח הבניה המותר על חלקה זו 28% מ-802 מ"ר.

17. חניה

א. על מבקשי היתר הבניה במגרש 157/II לפתור את החניה בתנאים מגרשם בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

ב. במגרש 157/I תהיה החניה בתנאים החלוקה ומתחת לשטח הצבור הפתוח והשביל המאושר בהתאם למסומן בתשריט בתאום ואישור אגף הנכסים והאגף לתכנון דרכים תנועה וגנים.

ג. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח החניה, השביל ופיתוח השטח הציבורי הפתוח באישור התכנית ע"י מהנדס העיר.

18. גובה הבנינים

א. גובה הבנין על מגרש 157/I יהיה בהתאם לחתך המופיע בתשריט דהיינו +228.04 (אבסולוטי)
 ב. גובה הבנין על מגרש 157/II יהיה כפוף להוראות התכנית חפ' 853 א'.

- 19. מרווחים**
- א. קו-הבנין למבנה על מגרש 157/I יהיו כמסומן בתשריט לפי המבנה אחרי ההריסות מדרש עפ"י תכנית זו.
 - ב. קו הבנין קדמי לבנין על מגרש 157/II בהתאם למבנה הקיים, והחניה הקיימת ע"פ המסומן בתשריט.
 - ג. המרווחים הצדדיים יהיו 4 מ' או עד קיר הבנין הקיים, הקטן מבין שניהם.
- 20. גדות הבנינים**
- א. לאחר הריסת שתי הקומות העליונות בבנין שבמגרש 157/I יהיה הגג "החדש" שטוח, ויפוזרו עליו שברי רעפים אדומים.
 - ב. לא תותר בניה גבוהה יותר מהגג החדש ולא יותר שימוש מכל סוג שהוא בגג החדש של הבנין אלא בהסכמת בעלי מגרש 157/II.
 - ג. גג הבנין במגרש 157/II יהיה על פי התכנית חפ/853 א.
- 21. פתוח המגרש**
- על יוזמי התכנית ו/או מקבלי היתר בניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, נקוז, מדרגות גג, ושתילת עצים בשעור של 5-10 עצים בהתאם להנחיות מחלקת הגנים. אין לשפוך פסולת חצילה מתוך למגרש אלא במקום שפך-מאושר ע"י העיריה.
- 22. מבנים להריסה**
- א. לא ינתן היתר בניה למבנה במגרש 157/I בטרם נחרסו שתי הקומות העליונות של המבנה הקיים (מפלסים VI-VII) וחלק ממפלס V כמסומן בתשריט.
 - ב. הקיר התומך הנועד להריסה יחרס במועדים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
 - ג. בטרם יחרס הקיר התומך במפלס רחי הצלבנים, יוזמי התכנית יידעו על כך לבעלי החלקה 203 הגובלת.
- 23. סלילת דרכים**
- מקבלי היתר בניה חייבים לבצע על חשבונם את פיתוח הדרכים והשבילים הכלולים בתכנית זו בהתאם לתכניות שיוכנו על-ידם ויאושרו ע"י מהנדס העיר או לשלם היטל כבישים כחוק הכל-בהתאם להחלטת מהנדס העיר.
- 24. תאורה**
- מקבלי היתר בניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שבילים ושטחים צביריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

25. שטח ציבורי פתוח

א. על יוזמי התכנית או מבקשי היתר הבניה לפתח על חשבונם את השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית בהתאם לתכנית שתוכן על-ידם ושתאושר על ידי מהנדס העיר.

ב. על מבקשי היתר-בניה במגרש 157/II להשתתף בפיתוח שטחי ציבור הכלולים בתכנית חפ/853א.

26. שמירה על הצורה החזונית של הבנין

א. צפוי הגגות ומתקניהם יעוצבו לשבעות רצוף. מהנדס העיר.

ב. לא תותקן על הקירות החזוניים של הבנין צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלי תקשורת, מים, ביוב, מזוג אויר וארובות למתקני חמום.

ג. מסתורי-כביסה לא יותקנו בחזיתות הבנין הפונים לרחוב. התקנתם ביתר החזיתות תהיה מחומר עמיד ותותאם לעצוב הבנין.

ד. תותר אנטנה טלביזיה מרכזית אחת לכל הבנין.

ה. חזיתות הבנין הגובל עם רח' יפה נוף תבנה אבן טבעית.

ו. במגרשים בשטח התכנית תותקן מערכת סולרית עייף החוק. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כוללת מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר ובמגרש 157/A גם באישור בעלי מגרש 157/II.

ז. מיכלי-דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.

ח. התקנת מעקות וסורגים יהיה בחומר וצורה אחידה עפ"י תכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

27. אספקת חשמל ואסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. אספקת החשמל לבנין תעשה באמצעות כבל תת קרקעי.

ב. לא יענן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יענן היתר לבניה רק במרחק המפורט מטה והנמדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקו חשמל קיים.

טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

| | |
|--------------------------|--------|
| סוג קו החשמל | מרחק |
| מתח נמוך | 2.0 מ' |
| מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5.0 מ' |
| קו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |

ג. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת חשמל.

28. מקלטים ומרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה למבנה הקיים אלא אם כן נבנה המקלט או המרחב המוגן על פי תקן ישראלי ולא תנתן תעודת שמוש בו אלא אם כן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הגיבוי.

29. שרותים

- א. נקוד מי גשם - לא ינתן היתר בניה לבנין בטרם הובטח נקוד השטח בהתאם לתכנית מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה לשביעות רצונו. לא תנתן תעודת שמוש המבנה אלא אם כן בוצעו עבודות הניקוז לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ב. אספקת מים - אספקת המים לבנין בשטח התכנית תעשה מאספקת המים של עיריית חיפה. כל שעוי בקוי מים עירוניים בתחומי תכנית זו טעון אישור של מהנדס המים העירוני. לפני מתן כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים עירוני על בעל הבקשה להיתר הבניה לקבל הוראות ממהנדס המים העירוני בקשר לשמירה על שלמות צנורות המים הקיימים או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.
- ג. מיוב - לא ינתן היתר בניה לבנין בטרם אישר מנהל אגף התברואה תכנית לביוב צבורי לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני קבלת אשור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצע לשביעות רצונו.
- ד. הדרגים - לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כוללים בה סדרה בטיחות אש. על מבקשי היתר הבניה להתקין בבנין סדור בטיחות אש לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונו.
- ה. קוי טלפון וכבלים - מערכת קוי הטלפון והכבלים לשרות הטלביזיה בתחום תכנית זו כולל החברים לבנינים יהיו תת קרקעים ופנימיים למבנים.
- ו. הרחקת אשפה - על בעלי היתר הבניה לתאם עם אגף התברואה את נושא סדור, רכוז והרחקת אשפה לשביעות רצון מהנדס העיר.

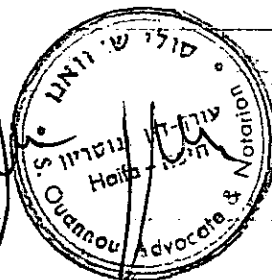
חתימות

עורך התכנית
לאהרן דינברג
מס' רשיון 2949

בגלי הקרקע

הדפי את המס' עורכי דין
ת.ד. 218 ח'יפה 31041
מל. 6644(3) 670914

היוזמים



Handwritten signatures and notes in Hebrew, including the name 'עמרם' and 'אוריאל'.

15.12.96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס. חפ/1907
הופלץ להפקדה
 בישיבה ה' 29 ב-21.1.95 (2.1.95)
 7.2.95

(ג) ח'טו מהודס העיר
 (ג) מצ'נע יושב ראש הועדה

ו. א. חר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1907/62
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 2391
 מיום 15.3.96

משרד הפנים מ'הוז חיפה
 1965 תחוק' התכנון והבניה תשכ"ה

אישור תכנית מס. 1907/62
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.6.96 לאשר את התכנית.

י"ר' הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 1907/62
 פרסומה בילקוט הפרסומים מס. 4496
 מיום 27.2.97

Handwritten signature and stamp in the bottom right corner.