

23.2.97

6

3-2767

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/2028
"שנוי הוראות הבניה במגרש ברח' פרויד 8"

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/2028
"שנוי הוראות הבניה במגרש ברח' פרויד 8"

התכנית הוגשה על ידי שטראוס פלד 1975 בע"מ
ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות

- 1.1 תכנית זו תקרא "שנוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/2028, שנוי הוראות הבניה במגרש ברח' פרויד 8" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן "התשריט").
- 1.2 התשריט הוא בקנה מידה 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 וכן כל התקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות למטה.
- 2.2 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות המתאר הבאות:

מס תכנית	שם תכנית	מס' ע"ר	מס' מ"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1.ד.	תקון תכנית אחוזת שמואל	1154			18.12.41
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי בניה מותרים במרחב העיר חיפה		3021		2.2.84
חפ/718 א'	פקוח על הבניה באזור מגורים א'		1554		25.9.69
חפ/1097 א'	תכנית פתוח לאחוזת ילדים		1392		14.9.67
חפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	

- 2.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנייל יקבע האמור בתכנית זו

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברח' פרויד 8.

4. שטח התכנית
- 4.1 שטח התכנית הוא 4.4 דונם בקרוב.
- 4.2 חלוקת השטחים בין השימושים השונים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
5. גבולות התכנית
- גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול עבה.
6. הקרקע הכלולה בתכנית
- גוש 10785 חלקות 74, 76, וחלק מחלקה 62.
7. בעלי הקרקע
- בעלי הקרקע הם: יאיר תלם, אנה שרי לבית טיטלמן, די"ר אורי טיטלמן, יונתן טיטלמן, ועיריית חיפה.
8. יוזמי התכנית
- יוזמי התכנית הם שטראוס פלד (1975) בע"מ. הוראות תכנית זו יחולו גם על מי שיבא במקומו.
9. עורך התכנית
- עורכת התכנית היא: ל. גרינברג אדריכלית ומתכננת ערים.
10. מטרת התכנית
- מטרת התכנית היא:
- 10.1 הגדלת שטח הבניה המותר ושנוי הוראות הבניה במגרש ברחוב פרויד 8.
- 10.2 א) שנוי סווג שטח המסווג כשמורת טבע לשטח צבורי פתוח ולאזור מגורים מיוחד.
ב) שנוי סווג שטח מאזור מגורים א' לשטח צבורי פתוח.
ג) שנוי הגבול בין החלקות 74 ו 76 בגוש 10785.
- 10.3 שנוי קו בנין קדמי והעמדתו במקביל לדרך.
- 10.4 התאמת קו הרחוב לקיר התומך הבנוי.

11. באור סמוני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ותחום כתום
שמורת טבע	שטח צבוע ירוק משובץ ירוק כהה ותחום ירוק כהה
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספריה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי מינימלי	ספריה אדומה ברבעים הצדיים של העגול
רוחב הדרך	ספריה אדומה ברבע העליון של העגול
דרך לביטול	שטח מטויט אדום
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק-רטוק רחב
קו בנין לחניה תת קרקעית	קו אדום מרוסק-רטוק צר
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
מבנה קיים	שטח מנוקד בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול חלקה לבטול	קו ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק בתוך עגול ירוק
מספר חלקה לבטול	מספר ירוק בתוך עגול מרוסק ירוק
מספר מגרש מוצע	מספר בן 4 ספרות
קו טלפון	קו 4 נקודות קו בצבע אדום
קו מים	קו נקודה קו בצבע כחול
קו ביוב	קו נקודה קו בצבע חום

12. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליות

אזור מגורים מיוחד	ישמש להקמת בית מגורים בהתאם להוראות תכנית זו
דרכים	בהתאם לתכנית המתאר
שטח צבורי פתוח	ישמש לשטח ירוק פתוח

14. הפקעה ורישום

14.1 כל השטחים המיועדים לדרכים ולשטח צבורי פתוח 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 וחפץ ומשחררים מכל שעבוד, חוב, זכות ותביעה של אחר מלבד של העירייה.

15. חלוקה חדשה
- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לבטול.
- 15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף, בעל סוג אחד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות כמותואר בתשריט.
- 15.3 על יזום התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה ולאשרה במוסדות התכנון בטרם הוצאת היתר בניה עפ"י תכנית זו ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
16. שטח הבניה המותר
- 16.1 שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 1260 מ"ר.
- 16.2 שטח הבניה לצרכי שרות יהיה על פי חפ/229 מ על כל תקוניה וההשלמות שנעשו בה מזמן לזמן.
17. גובה הבנין
- 17.1 גובה הבנין המירבי [כולל גג הרעפים] מפני רחוב פרויד, מדוד באמצע החזית לא יעלה על 10.00 מ'
- 17.2 לכוון הואדי יהיה הבנין מדורג וגובהו המירבי [כולל גג הרעפים] מעל פני הקרקע הטבעית בכל חתך שהוא לא יעלה על 17.75 מ' שהם חמש קומות מעל למסד.
18. קוי בנין ומרווחים
- 18.1 קוי הבנין והמרווחים יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 18.2 בקומות תת קרקעיות אשר מפלס תקרתן אינו עולה מעל למפלס הדרך הגבלת או 1.0 מ' מעל למפלס הקרקע הטבעית ואשר מיועדות לצרכי שרות נתן יהיה להקטין את המרווחים כדלקמן:
- | | |
|-------------------|----------|
| מרווח הקדמי | - 0.0 מ' |
| מרווח צדי לשכן | - 1.0 מ' |
| מרווח צדי לש.צ.פ. | - 1.0 מ' |
- במסומן בתשריט.
- 18.3 כל בניה גבוהה יותר מהמפלסים המצוינים בסעיף זה תבנה עפ"י קוי הבנין לקומות עליונות.
- 18.4 לא תותרנה הקלות למרווח אחורי. קו בנין אחורי יהיה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק.
- 18.5 רמפות כניסה ויציאה לרכב יותרו על פי המרווחים המצוינים בסעיף 18.2 אף אם גובהם מעל לקרקע טבעית גדול מ - 1.0 מ' אך קירותיהם יבנו לפי הנחיות לקירות תומכים בסעיף 20.3.

ל.ה.כ.
13.3.9.2

19. גגות הבניינים
קרוי הבנין יהיה בגג רעפים קלויים, שפוע של משטח אחד לפחות של הגג ירד בכיוון הדרך הגובלת.
20. פתוח המגרש
- 20.1 על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל שבילי גישה, חניה, קירות תומכים, נקוז, שתילה, מדרגות, רמפות, ריצופים, גדרות, תאורה וכו'.
- 20.2 אין לשפוך שפך חציבה מחוץ למגרש. עודפי החפירה יפוננו למקום שפך מאושר ע"י עיריית חיפה.
- 20.3 קירות תומכים
יש לבנות את הקירות התומכים לפני תחילת הבניה. אם לא יבנו במקום קירות תומכים, יש לבנות לפני התחלת העבודה קיר זמני להגנה בפני שפך חציבה בזמן הבניה. בנית הקירות התומכים הייל תהיה תנאי בהיתר הבניה או בהיתר החפירה.
בחלקה 74, בפנה הגובלת עם החלקות 75 ו-76 על קו הבנין האלכסוני יבנה קיר תומך. במרווח זה שרוחבו 1.0 מ' שבין הקיר התומך וגבול החלקה לא יותרו כל בניה או פתוח.
גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ'. במדה וידרש קיר תומך גבוה יותר יש לבנותו בקטעים מדורגים בגובה מירבי של 2.5 מ' בנסיגה של 1.5 מ' בין הקטעים המדורגים, לצורך גינון.
- 20.4 שקום נופי
על יוזמי התכנית ו/ או מבקשי היתר בניה תחול חובה לבצע את שקומם הנופי של שטחים פגועים או שטחים שיפגעו במהלך עבודות הסלילה ו/או הבניה, זאת עם השלמת הסלילה ו/או הבניה בהתאם לתכנית שיקום נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים. מתן היתר אכלוס ומתן היתר לחיבור תשתיות לבנין יותנה בסיום בצוע השקום הנופי ע"י בעלי היתר הבניה.
- 20.5 גדרות
הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:
- א. בצד רחוב פרויד תבנה גדר אבן מסותתת בגובה שלא יעלה על 1.2 מ', או גדר אבן בגובה של 0.5 מ' מעל למפלס הקרקע הסופי ועליה יותקן מעקה שקוף בדגם שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. עצוב הגדרות והקירות התומכים בגבולות הפונים לשטח הצבורי הפתוח יהיה בהתאם להנחיות מחלקת הגנים בעיריית חיפה ולשביעות רצונם. במקומות שבהם הפרש הגובה בין הקרקע המתוכננת והקרקע הקיימת גדול מ-0.5 מ' יבנה קיר תומך מצופה אבן כלפי המגרשים הגובלים. גובהו של הקיר התומך כלפי השצ"פ לא יעלה על 2.5 מ'.

21. חניה
- 21.1 על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה הדרושה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיחיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 21.2 החניה תהיה עם כניסה אחת ויציאה אחת למגרש מהדרך הגובלת.
22. סלילת דרכים
- על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה להרחיב את הרחוב הגובל לרוחבו המלא כולל מדרכות, תיעול גשם, שתילה ותאורה או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
23. שטח ציבורי פתוח
- על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה להשתתף בפתוח השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
24. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין
- א. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות וכי' למעט קירות הפירים וארובות האוורור.
- ב. לא יותקנו מסתורי כביסה בחזית הפונה לרחי' פרויד. תותר התקנתם בשאר החזיתות בתנאי שהיו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיתאימו לחומרי הבניה של החזית וישתלבו בה.
- ג. לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנין.
- ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שזרשו ע"י מהנדס העיר.
- ה. לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלביזיה, טלביזיה בכבלים על הקירות החיצוניים של הבנין. מערכות התשתית והטלביזיה תהיינה תת קרקעיות ופנימיות.
- ו. לא תותר הקמת אנטנה טלביזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחוברנה כל הדירות. בבנין תבוצענה הכנות פנימיות לקליטת תשתית הטלביזיה בכבלים ולא תותר התקנה חיצונית לדירות.
- ז. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. איתור המערכת הסולרית ופתרון למסתור דודי שמש יכללו בבקשה להיתר בניה
- ח. חזיתות הבנין יצופו אבן או כל חומר קשיח אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ט. התקנת גדרות, מעקות וסבכות תהיה בחומר ובצורה אחידה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבנין. הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מהעיצוב הארכיטקטוני של החזית ויחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלבי הבניה אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.

25. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- 25.1 אספקת החשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תת קרקעיים בלבד ולא יורשו כבלים עליליים
- 25.2 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליליים. היתר בניה ינתן רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | 8.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 150 ק"ו | 10.0 מ' |

25.3 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.0 מ' מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

26. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בתחום קווי הבנין או בתוך הקירות התומכים, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל ומהנדס העיר.

27. שרותים

27.1 נקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם יובטח בצוע נקוז בשטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מנהל אגף דרכים ותנועה, ושיבוצע לשביעות רצונו.

27.2 אספקת מים - אספקת מים לבנין בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינור הקיים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש. כל שנוי בקוי המים המסומנים בתכנית, בבדיקות מעל מגופים וביתר אביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבצעי הבניה.

27.3 ב.מ.ב - א.יש לחבר את הבנין המוצע לביוב הצבורי הקיים ולפני החבר לתא הבקורת הצבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב.
 ב.לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
 ג.כל שנוי או תקונים בקוים יהיו על חשבון מבצעי הבניה ויבוצעו על ידי מחלקת הביוב של עיריית חיפה.
 ד.לא יחוברו לביוב הצבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא הבקורת אליו מתחברים.
 ה.על בעל בקשת היתר הבניה לשלם היטל ביוב כחוק.

27.4 בטיחות אש - על בעלי היתר הבניה להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סדורי בטיחות אש.

27.5 הרחקת אשפה - על בעלי היתר הבניה לתאם עם אגף התברואה את סידורי רכוז אשפה לשביעות רצון מהנדס העיר.

28. מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למרחב מוגן בהתאם לתקן ישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הגי'א. השטח המינימלי של המרחבים המוגנים לא יחשב כשטח בניה עיקרי.

29. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות:

היוזמים

בעל הקרקע

לארבעת כנרת
 אדריכל
 מס' 2949

אורי י. ב. א. מ.

שטראוס - סלד (1979) בע"מ

התעודה והאישור לתכנון ולבניה - חיפה	
מס' התעודה: 2028	
מס' האישור: 46	
תאריך: 11.9.95	
(-) חו"ט	(-) מצ"ע
משרד הפנים	יושב ראש המועצה

ס"א
כ"א

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

אישור תכנית מס. 2028/מ

המועצה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.12.96 לאשר את התכנית.

[Signature]

נר"ר המועצה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2028/מ

ופורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4431

מיום 28.7.96

הודעה על אישור תכנית מס.

ופורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום