

302768

27/4

15

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית ת.ב.ע. מס' מק/חפ/1711 א' "בינוי בהמשך רח' טבנקין"

יזם התכנית : דניה סיבוס - חברה לבניה בע"מ

עורך ומגיש התכנית: יורם סגל - אדריכל M.Sc

מ ח ו ז ח י פ ה
מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מק/9ח/1711 א' "בינוי בהמשך רחוב טבנקין"
הוגשה ע"י בעלי הקרקע באמצעות יורם סגל ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה,
חיפה.

שם וחלות .1

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מק/9ח/1771 א' "בינוי
בהמשך רחוב טבנקין" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע
כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").
התשריט הוא בקנ"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתשריט מצורף נספח מס' 1: תכנית בינוי רעיונית בק.מ. 1:250 המהווה חלק בלתי
נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות .2

על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים
והשינויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה,
בתכנית זו.

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
1711	מורד נוה שאנן - תכנית זו מתבטלת			2.9.82

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

ה מ ר ו ם .3

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהמשך רחוב טבנקין בין הרחובות מס' 511 (רח' טבנקין) ודרך יד לבנים (רח' מס' 47), כמוראה בתשריט.

גבולות התכנית .4

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

5. שטח התכנית
א. שטח התכנית הוא: 7749 מ"ר בקירוב (מדידה גרפית).
ב. חלוקת השטחים (אזור מגורים מיוחד, זרכים וחניה למכוניות) תהיה בהתאם לסבלה המסומנת בתשריט.

6. יזום התכנית
דניה סיבוס - חברה לבניה בע"מ.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו
גוש 10878 - חלקות: 18, 17, 16, 15, 14, 5, 4, 3, 2, 1.
גוש 10878 - חלקי חלקות: 73, 23, 19, 22.
גוש 11720 - חלקי חלקות: 413
הבעלות - פרטית.

8. מטרת התכנית
א. הגדלת מספר יחידות הדיור.

ב. שינוי קווי בנין.

ג. הוספת שתי קומות והפיכת קומה מפולשת וקומת מסד לקומה רגילה.

ד. שינוי פתרון החניה לשם שיפורו ולשיפור חזות הרחוב.

9. באור סימוני התשריט

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| אזור מגורים אי מיוחד | שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה |
| דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | שטח צבוע אדום |
| דרך לבטול | קווים אדומים מקבילים |
| זכות מעבר לציבור לצמיתות | שטח צבוע כתום מקוקו בירוק |
| מספר הדרך | ספרה שחורה ברבע העליון של העגול |
| מרווח קדמי | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול |
| רוחב הדרך | ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול |
| קו הרחוב | קו אדום |
| גבול גוש שומה | קו משונן בכוונים הפוכים בצבע תשריט |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור |
| מספר מגרש מוצע | ספרה שחורה |
| מספר מגרש מוצע לחניה | ספרה שחורה בצירוף אות עברית "א" |
| גבול חלקה קיימת לביטול | קו מרוסק ירוק |

קו ירוק	גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה בתוך עגול ירוק	מספר חלקה קיימת
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת לביטול
ספרה רומית בצבע אדום	מספר קומות
אות עברית "מ" בצבע אדום	קומת מסד או מחסנים
אות עברית "ע" בצבע אדום	קומת עמודים
קו אדום מרוסק ומנוקד לסרוגין	קו חשמל מתח גבוה
קו דק בצבע התשריט	צורה משוערת של הבנין
קו מקוקו בצבע אדום	קו בנין
ספרה שחורה בתוך עגול שחור	מספר הבנין

10. שימוש בקרקע
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע, או הבנין.

11. רשימת התכליות
אזור מגורים מיוחד - מיועד להקמת 2 בניני מגורים כמסומן בתשריט, כפוף לאמור בסעיפים 14 ו-15 להלן.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה ורישום
א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

ב. השטח מתחת לרחוב שבנקין המהווה היסל של המדרכה שבמפלס הרחוב, בהתאם לתכנית זו, יוחזר ליוזמי התכנית בתנאים כפי שיקבעו ע"י מועצת עיריית חיפה ודבר זה ירשם בלשכת רשום מקרקעין.

13. חלוקה חדשה
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו לצורך יצירת חלקה מוצעת הכוללת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקה המוצעת כמתואר בתשריט (להלן "מגרש").

- ג. מגרש החנייה המסומן במספר 1 והאות א' על ידו, מיועד לחנייה פרטית עבור המגרש הסמוך בספרה זהה יירשם בלשכת רשם המקרקעין באותה בעלות כמו מגרש המגורים הנושא אותו מספר.
- הערת אזהרה תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בכל מגרש לחוד - כי לא תורשה עיסקה במקרקעין אלה בנפרד.
- ד. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה.

14. שטח הבניה

- א. סה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 5.309 מ"ר ויכלול את כל השטחים המקוריים בבנין, להוציא שטחי השירות.
- ב. שטח שטחי השרות ואפן חשוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ 229/י' על שינוייה והשלמותיה. מיקום שטחי השרות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ 229/י' ושינוייה והשלמותיה.

15. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים יהיה כמתואר בתשריט המצורף.
- ב. בסמכות מהנדס העיר יהיה לשנות את מספר הקומות בכל גוש וגוש ובתנאי שיעמוד בתנאי החוק - תיקון 43.

16. תנאים מיוחדים

- א. לא יוצא היתר בניה בסרס נרשמו על שם עיריית חיפה השטחים המיועדים לדרכים.
- ב. החלק הפנוי במגרש הבנוי יגונן.
- ג. הקיר התומך לצד דרך נווה שאנן יעוצב בהתאם להנחיית משרד מהנדס העיר.

17. הוראות בניה

- א. מתן היתר בניה מותנה בכך, שהבקשה להיתר תכלול הצעה תכנונית, שתציג שלפחות ל-70% מהדירות בנות 2,3 חדרים ניתן יהיה להוסיף שטח בניה של לפחות חדר אחד, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הבניה המאושרות.
- מימוש תוספת הבניה המתוארת בבקשה תהיה מותנית בהגשה ואשור תכנית תכנון עיר חדשה כחוק.
- ב. מספר יחידות הדיור בתכנית יהיה 72.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמוס מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.

- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי סלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה התקנת אנטנה לסלביזיה לכל זירה וזירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל זירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. בבניינים גבוהים, החזיתות יצופו באבן או בחומר עמיד אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ט. לא יותרו בתחום התכנית גגות רעפים.
- י. התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים תהיה במקומות מוגדרים כמצויין בבקשה להיתר בניה ובאישור משרד מהנדס העיר.

19. חנייה

- א. שעורי החנייה יהיו בהתאם לתקן, ביום הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה בתכנית זו תהיה כמתואר בתשריט.
- ג. שטחי החנייה עליון והתחתון ירוצפו באבנים משתלבות עם אבן שפה מונמכת.
- ד. על בעלי יחידות הדיור לתחזק את שטח החניון העליון והתחתון ואת שטח המדרכה הגובל בו.

20. פיתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' עפ"י הנחיות ואישור מח"י תכנון גנים.
- על יוזמי התכנית או מבקשי היתרי בניה לפתח משטח משחקים לילדים בשטח המגרש על חשבונם.
- יש לנטוע בשטח המדרכה או החניה עצי צל בכמות של עץ אחד כל 8 - 10 מקומות חניה.

ב. פיתוח שטחים צבוריים פתוחים

יוזמי התכנית ישתתפו בפיתוח השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתכניות המאושרות חפ/214 ו-חפ/1560 לפי תכנית המתאר, כולל מגרשי משחק לילדים ותאורה בהתאם לדרישות ולשביעות רצון מהנדס העיר.

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים פרט לביתני עגלות אשפה בצורת מבנה או גדר בנייה ולתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל במרווחים הצדדיים או קדמיים, ובכפוף לאישור משרד מהנדס העיר.

22. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ, האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח - גדר רשת, בעובי של 3 מ"מ ובגובה של 1.20 מ' על גבי חגורת בטון ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

23. סלילת דרכים

א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו והגובלים אתה יבצעו על חשבונם את פיתוח הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל תאורה ותיעול מי גשם או ישלמו לעיריה היטלי כבישים ותיעול מי גשם כחוק, הכל בהתאם לדרישות העיריה. הפיתוח כולל ביצוע קירות תומכים בצד רחוב שבנקין וקירות תומכים/ציפוי בדרך יד לבנים.

ב. לא יינתן היתר בניה בטרם נסללה רח' שבנקין שממנה הגישה לבניינים.

24. תאורה

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות ושכילים, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל כחוק.

25. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

26. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'

בקו מתח עליון 110 ק"ו ו-150 ק"ו 10 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה של חברת החשמל.

ג. במידה ויהיה צורך בהטיית קוי חשמל עקב הרחבת הדרכים, הדבר ייעשה בתאום עם חברת החשמל על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

28. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית מיגון כחוק.

29. שרותים

א. ניקוז מי גשם: לא יינתן היתר בניה בסרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י אגף המים והבינוי ושיבוצעו לשביעות רצונם. על בעלי הקרקע לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ב. אטפקת מים והביוב

ב-1 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צנור מים או ביוב, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.

ב-2 כל שינוי בקוי מים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

יחידות הדיור יחוברו לביוב הצבורי לפי הנחיות משרד מהנדס העיר.

ג. קווי טלפון

קוי טלפון, טלביזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

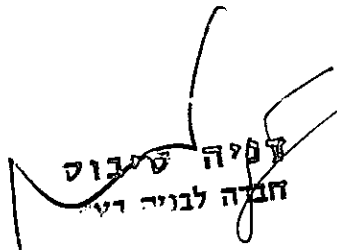
ד. הרחקת אשפה

ד-1 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יותקנו בתחום החניה הפרטית במפלס העליון (מפלס רחי סבנקין), באופן ובמספר שיתאימו לדרישות מחלקת התברואה העירונית.

ד-2 שיטת איסוף האשפה תהיה במכולות אשפה ועגלות אשפה.

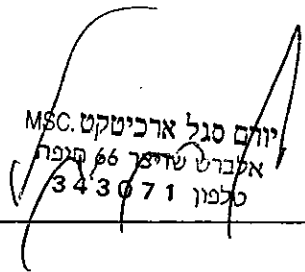
ה. הידרנטים: על בעלי הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ח ת י מ ו ת .30


 דנייה סיבוס
 חברה לבניה בע"מ

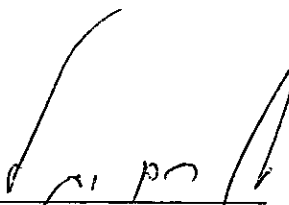
5/5/97

י ז ס :
 דנייה סיבוס
 חברה לבניה בע"מ



 יורם סגל ארכיטקט M.Sc.
 אגודת עדין 66 תנ"ח
 סלפון 343071

30.4.97

מגיש ועורך התכנית:
 יורם סגל ארכיטקט M.Sc

	סגל
5/5/97	ז"ד
ד. דאניאל	דובובי
בנין כמ	סהן
10/10/97	סולנין
3/1/97	הזד

בעלי הקרקע:


 ש. זייד ובניו
 הנדסת בנייה ותכנון
 ת"ד 51-16395

המודד:
 שאול זייד ובניו בע"מ

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מסי תמ"א/1711
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מסי 831 ביום 31.3.97
עמרם מצנע
סמ"כיל תכנון יו"ר הועדה
27 05 1997

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מסי תמ"א/1711
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מסי 69 ביום 2.9.96
- ע. מצנע -
יו"ר הועדה