

29.1.94

3-2804

675/93



מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מק/תפ/1691ב, "איחוד מגרשים 2112-2111 לפי תכנית תפ/1691 ברמת אלמוגי, חיפה", הוגשה על ידי א. מן ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1- שם וחלוח

א-תכנית זו תיקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מק/תפ/1691ב איחוד מגרשים 2112-2111 לפי תכנית תפ/1691 ברמת אלמוגי, חיפה" (להלן: "התכנית") והיא תחול על השטח המוחסם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ונושא אותו שם (להלן "החשריט").
החשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
ב-לתכנית זו מצורף נספח מס' 1, תחך עקרוני המראה את גובה הבניין כולל חנייה.

2- יחס לתכנינת אחרות

א-על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל החיקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינן נוגדות את ההוראות המפורטות בתכנית זו.
ב-על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית תפ/1691 למעט ההוראות המפורטות מטה.
ג-תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למחן תוקף
תפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
תפ/229ה'	קביעת אחוזי תכנית המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים לבניה למגורים		3021		2.2.84
תפ/1400	תכנית המתאר של חיפה		2642	3.7.80	
תפ/1691	אחוזת צפונית		3591		19.11.88

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

3- הממס

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברמת אלמוגי בפנינת רחובות בליטנסל וסלעית.

4- שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1324 מ"ר.

5- גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי החשדים.

6- הקרקע הכלולה בתכנית זו

מס' גוש	מס' חלקה	חלק של חלקה	מס' מגרש לפי חפ/1691	בעל הקרקע
10799		37, 27-24 37, 38	2112, 2111	בעלים של חלקות 40, 38 בגוש 10799 מז' יוסף רפאל מז' משה אביגדור

7- יוזמי התכנית

יוזם התכנית הוא מז' אביגדור מז'.

8- מטרות התכנית

מטרת התכנית היא לאחד את שני המגרשים 2111 ו-2112 לפי חפ/1691 על מנת לאפשר הקמת בנין אחד לאור המגבלות הנובעות מקו חשמל מחז' עליון העובר בתחום המגרש.

9- ביאור סימני החשדים

קו רצוף עבה בצבע כחול	גבול תכנית
שטח צבוע כחום	אזור מגורים א'
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו שחור מרוסק	גבול מגרש לפי חפ/1691 לביטול
ספרה שחורה	מספר מגרש מוצע
ספרה שחורה בעגול מרוסק	מספר מגרש לפי חפ/1691 לביטול
ספרה דומית	מספר קומצה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
ספרה ירוקה	מספר חלקה רשומה לביטול
קו עבה בצבע העה ק שמש	אתר משוער של הבנין
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל מחז' עליון
קו כחול מרוסק	קו הגבלת בניה מחז' לקו מחז' עליון

10- שטח הבנייה המותר

שטח הבנייה המותר יהיה 831.12 מ"ר לפי חישוב כדלקמן:-
66% משטח המגרש 2111 לצורך חישוב שטח הבנייה בסך 672 מ"ר = 443.52 מ"ר.
60% משטח המגרש 2112 לצורך חישוב שטח הבנייה בסך 646 מ"ר = 387.60 מ"ר.

11- מספר יחידות דיור

מספר יחידות דיור לא יעלה על 8.

12- גובה הבנין

- א. גובה הבנין לא יעלה על 10.75 מ' מפני קרקע טבעית ככל שהן זחתך כאמור בתכנית חפ/1691.
- ב. מספר הקומות המירבי יהיה 4.
- ג. הותר קומת עמודים חלקית שתשמש לחניה וזההיה אחת מסך כל 4- הקומות המורשות.

13- חנייה

- א. על כעלי הקרקע ו/או היוזמים להחזיק חנייה בהתאם לחזן בתחומי המגרש עם כניסה ויציאה אחת.
- ב. לא תותר חנייה מקורה במרווחים.

14- מרווחים

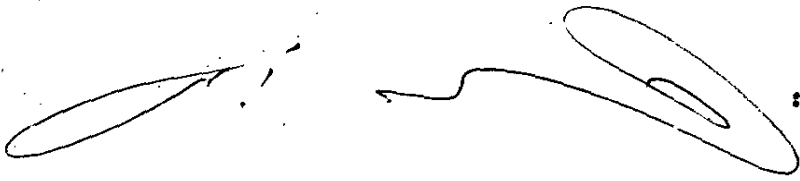
- א. המרווחים יהיו בהתאם לתכנית חפ/1691, דהיינו מרווח קידמי 5.0 מ',
- ב. הגבלת קו הבנין הצפוני ייקבע בהתאם למרחקים הנדרשים מקו מחז' גבוה בתאום עם חברת החשמל.
- ג. המרווח הקידמי למבנה שרנספורמציה יהיה 3.0 מ' והמרווח הצדדי לכוון ש.צ.פ כ"ה יהיה 1.0 מ'. מרווחים אלה יבוננו למעט שביל גישה לחחנה.
- ד. יש לנטוע עצים במרווח הגובל בש.צ.פ. כ"ה ובחזית הפונה לרחוב, אחריות הטיפול בגינון חחול על דיורי הבנין.

15- אתר לתחנת טרנספורמציה

הוקם תחנת טרנספורמציה כאשר תידרש בחתום לאיתור המוצע בחשירים.
מבנה התחנה יהיה מצומה אבן נסורה וייבנה בחתום לדרישות מהנדס העיר.

16- שירותים

בזמן הוצאת היתר בנייה יהיה צורך בחשלומי היטל ביוב וניקוז ואגרות
מים.



בעלי הקרקע והיוזמים :

א. ניסן - דדוזה

אדריכלים וטכני ערים

הגליל 24, תל אביב

טל. 221037

אדריכלים :

ב. ברמן

מוסמך
עמאות 61, חופה, טל. 573602

16.97

עורך התכנית ומודד מוסמך :

ועדה מקומית חילה
אישור תכנית מס' מקומות 1691
הועדה המקומית החליטה לאשר צמחונות
בשיבה מס' 75 ביום 9.12.96
23/02-1997
סמנכ"ל תכנון

ועדה מקומית חילה
הפקדת תכנית מס' מקומות 1691
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 61 ביום 29.4.96
(-) ע. חזנע
יו"ר הועדה