

17 (6)

3-2807

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/391א' -
 בינוי על חלקות 640 ו-641

הוגשה ע"י בעלי החלקות 640 ו-641 ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מיתאר מקומית תכנית מס' חפ/391א' - בינוי על חלקות 641, 640 בגוש 10809 ברח' רש"י (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחסם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") (התשריט הוא בק.מ. 1:500 ו-1:250 ומהווה חלק בפתח נפרד מווכנית זו.

2. נחס לתכניות אחרות

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

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/391	לב הדר הכרמל בתי דירות				29.6.49
חפ/229	תכנית המיתאר של חיפה	422			15.2.34
חפ/229	הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים א'		1732		24.6.71
חפ/229	רוחב מינימלי של רחובות		2262		14.10.76
חפ/229	קביעת אחוזי בניה מותרים		3021		2.2.84
חפ/229	אופן חישוב שטח הבניה		3484		17.9.87
חפ/400	תכנית המיתאר של חיפה		2642		3.7.80

3. ה מ ק ו ם

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רח' רש"י נרח' בר גיורא .

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-6000 מ"ר.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בחש"ט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה
10809	641-640 ✓ 630-627 ✓ 645 ✓	חלק - 724-726 (בט')
		✓ 351-352
		✓ 354
		✓ 356
		✓ 402-407
		✓ 454
		✓ 501
		✓ 164

7. כוזמי התכנית

כוזמי התכנית הם בעלי חלקות 640 ו-641.

8. מטרת התכנית

- א. יצירת מגרש בניה נפרד תוך שינוי גבולות תוך ביטול הגבלת בניה.
- ב. הגדלת שטח הבניה המותר ושינוי במרווחים ובגובה הבנין על מנת לאפשר הקמת בנין מגורים על שתי החלקות 640 ו-641 בגוש 10809 ועי"כ להשלים רצף הבנינים בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטוני.
- ג. שינוי סווג של השטח הכלוא בין רצף הבנינים הבנויים בהתאם לחפ/391 משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח תוך יצירת גישה לעבר השטח הציבורי הפתוח בין חלקה 640 והבנין הקיים על החלקה הסמוכה .

9. ביאור סימוני התשריט

הסימון

גבול התכנית
אזור מגורים א' מיוחד
אזור מגורים א'
דרך מאושרת
שטח ציבורי פתוח
שטח פרטי פתוח
קו רחוב
קו בנין קומת קרקע
קו בנין קומת גג
חזית בנין הכפופה לחובת
עיצוב ארכיטקטוני
גבול חלקה קיים
גבול חלקה מוצע
גבול חלקה לביטול
מס' חלקה לביטול
מס' חלקה חדשה
מס' חלקה רשומה

פרוש הסימון

קו כחול עבה
שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה.
שטח צבוע כתום
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק
קו אדום
קו אדום מרוסק בקטעים קטנים
קו אדום מרוסק בקטעים גדולים
קו כחול דק
קו ירוק מלא
קו שחור
קו ירוק מרוסק
ספרה ירוקה
ספרה בשחור
ספרה בירוק

10. השימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי חכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

11. רשימת האזורים והשימושים המותרים

אזור מגורים א' מיוחד מיועד להקמת בית מגורים.
שטח ציבורי פתוח כפי שמוגדר בתכנית המיתאר
דרכים ושבילים להולכי רגל כפי שמוגדר בתכנית המיתאר

12. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

13. חלוקה ורישום

גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזוריט והדרכים הקבועים בתכנית זו מיועדים לביטול .

השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

על בעלי הקרקע להגיש תכנית אחד וחלוקה חדשה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין .

14. עיצוב ארכיטקטוני

א. על חזיתות הבנין בהם יש חובת עיצוב ארכיטקטוני יחולו הוראות העיצוב הארכיטקטוני לפי חפ/391 המאושרת.
ב. התכנון המפורט של החזיתות הכפופות לעיצוב ארכיטקטוני , כולל חומרי גמר הקירות החיצוניים של הבנין ופרטי בנין יוגש לאישור המחלקה לתכנון העיר לפני הוצאת היתר בניה.

ג. החזיתות הכפופות לחובת עיצוב ארכיטקטוני תהיינה צמודות לקו הכחול הדק בתשריט. תותר הזזת הקו הנ"ל במסגרת קוי הבנין תוך שמירה על צורתו.

15. גג הבנין

גג הבנין שיוקם על חלקות 640 ו-641 יהיה שטוח.

16. שטח הבניה המותר

שטח הבניה ברוטו המותר יהיה 1080 מ"ר. בחישוב שטח הבניה לא תחושבנה מרפסות בלתי מקורות.

17. גובה הבנין

א. הבנין יהיה בן 3 קומות מלאות על קומת עמודים , על קומת מסד שגובהה המקסימלי יהיה 2.20 מ'.

ב. תותר תוספת קומה חלקית על גג הבנין אשר תהיה בנוסחה מקונטור החזיתות הכפופות לחובת העיצוב הארכיטקטוני. שעור הנסיגה יהיה של 2.50 מ' מכוון רח' רש"י ו-1.50 מ' מכוון הש.צ.פ.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א. לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים.
- ב. התקנת דודי שמש וקולטים על הגגות ארובות לתנורי חימום ומסתורי כביסה תעשה עפ"י תכנית מפורטת באישור מהנדס העיר.
- ג. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לכל הבנין.
- ד. הבנין יצופה בחומר מתאים בדומה לחומר הגמר של הבנינים האחרים הקיימים באותו גוש הבנינים שנבנו עפ"י חפ/391 לשביעת רצון משרד מהנדס העיר.

19. פתוח המגרש

- א. על בעלי הקרקע ו/ או מבקשי היתר בניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. יבוצע קיר תומך בגבול התחתון של המגרש לפני תחילת עבודות החפירה והבניה במגרש.

20. שטח ציבורי פתוח

השטח הציבורי הפתוח בגבולות תכנית זו יפותח ויגונן ע"י עיריית חיפה לרווחת דיירי הבנינים הגובלים. פתוח הגן יכולל שבילים ספסלי ישיבה וכד'.

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים.

22. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בהתאמה לגדרות בבניני המגורים הסמוכים משני צידי הבנין המוצע ובהתאם להנחיות חפ/391 לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

23. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/ או מבקשי היתר הבניה חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא כולל מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה, ותאורה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

מ ק ל ט י ם .24

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

תחנת טרנספורמציה .25

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

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .26

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט 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.

מרחק

סוג קו החשמל

2 מ'
5 מ'
8 מ'
10 מ'

ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אילו. אין להפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ש י ר ו ת י ם .27

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבוצעו לשביעת רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
3. כל שינוי בקווי המים בריכות מעל מגופים ויתך האביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון יוזמי התכנית או הבאים במקומם.

ג. ב י ו ב

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

חתימות .28

יוזם התכנית:

ג'רין ג'רין מרז

ע'רין ג'רין מרז

לכ"ר

פר/פר
חפ/391 א
כונן 4 (דיסקט חפ/1782)
14.6.92

הודעה הסקוטית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' 391/א

הומלץ להפקד

בישיבה ה- 58 ב-22.4.91 (27.5.91)

י.א. גורמל
יושב ראש הועדה

י.ד.ר. י. דונן
סגן הנהג העיר

103

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

אישור תכנית מס' 391/א

הועדה המתוזזת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.4.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 391/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4047

מיום 8.10.92

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום