

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1945

שכונה בואדי רושמייה

הוגשה ע"י משכנות חיפה שע"י מפעל תורה וחסד ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

השם והתחולה

1.

תכנית זר-תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1945 "שכונה בואדי רושמייה" (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התכנית כוללת גם נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה המחייב במספר מבני המגורים ונספח מס' 2 - נספח הישוב שטחי שרות.

היחס לתכניות אחרות

2.

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכל ההוראות המפורסות מטה.
- 2.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	ע"ר	י"פ	תאריך פרסום	תאריך פרסום
				מתן תוקף	להפקדה
חפ/229-ה	קביעת אזורי בניה מותרים באזורים המאושרים למגורים		3021	2.2.84	
חפ/229-ד	רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב		2622	14.10.76	
חפ/429	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה		869		2.3.39

מס' תכנית	שם התכנית	ע"ר י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
1400/ חפ	תכנית המתאר של חיפה	2462	3.7.80	
97/ חפ	ואדי רושמיה	395		19.10.33

3. המסקרים

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור ואדי רושמיה ממערב לגשר הניבורים הישן.

4. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10867

חלקות: 11-4, 15, 16, 30-33, 35-38, 40-42, 44-48, 53-66, 132-135, 143, 147, 149, 150, 158, 160, 161, 175, 223.

חלקי חלקות: 3, 12, 145, 146, 148, 159, 172, 173, 174, 176, 43.

גוש 10907

חלקי חלקות: 12, 13, 14, 15, 25, 44.

5. גבולות התכנית

כמוראה בתשריט בקו כחול עבה.

6. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ-13.6 דונם במדידה גרפית.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, אתר למוסד, שצ"פ, זרכים וכו') תהיה בהתאם לסבלה המסומנת בתשריט.

7. יוזם ומגיש התכנית

מפעלי תורה וחסד, רחוב השילוח 5, ת.ד. 5276.

8. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, ופרטיים.

9. עורך התכנית

י. קביליו ושות' אדריכלים בע"מ.

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא הקמת שכונת מגורים בחלק ממורדות ואדי רושמיא, התוית מערכת דרכים חדשה והקצאת שטחים לשימושים שכונתיים כגון מגורים, אתר-למוסד, שטח ציבורי פתוח וחזית לחנויות.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו-כחול עבה
אזור מגורים ג' מיוחד	שטח צבוע צהוב ומוקף בקו כתום
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע כצבע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע ירוך
דרך לביטול	קווים אדומים-על-רקע התשריט
אתר-למוסד	שטח צבוע כתום ומותחם חום כהה
מספר-הדרך	ספרה-שחורה-ברבע-על-גול-של-העיגול
מרוח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבע ימני ושמאלי של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול
קו בנין	קו אדום מרוסק
בנין קיים	שטח מנוקד ומותחם בצבע התשריט
בנין להריסה	שטח מנוקד בצהוב ומותחם במסגרת צהובה
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק מלא ומספר ירוק בתוך עגול ירוק
גבול-חלקה-רשומה-לביטול ומספרה	קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בעיגול ירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת ומספרה	קו שחור מלא ומספר שחור בן 4 ספרות
גבול נוש רשום	קו-עם-משולשים-בצבע-שחור
שטח המיועד לשיקום (97/9)	קווים אלכסוניים מרוסקים שחורים על רקע התשריט
קו רחוב	קו אדום רציף
חזית מסחרית	קו סגול

12. שימוש בקרקע

לא יישמשו כל-קרקע-בתחומי-תכנית-זו-לכל-תכלית-שהיא-אלא-לתכלית-המפורטת-ברשימת-התכליות-לגבי-האזור-שבו-נמצאת-הקרקע.

רשימת התכליות 13

ה ת כ ל י ת

האזור

מיועד לבניני מגורים לפי סעיף 19 בתכנית זו.

אזור מגורים ג' מיוחד

המגרש המסומן במספר שחור ואות מיועד לחניה פרטית בלבד של יחידות הדיור בחלקה בעלת אותו מספר.

ע"פ תכנית מתאר מופקדת חפ/1400.

דרכים

שטחים ירוקים.

שטח ציבורי פתוח

מיועד למוסדות ציבור כגון: גן ילדים, בית כנסת, בית-190, מקווה וכו', כל השימושים באישור הועדה המקומית ולפי סעיף 20 בתכנית זו.

אתר למוסד

מיועד לחנויות לפי סעיף 21 בתכנית זו.

חזית מסחרית

14. הפקעה

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית חיפה.

ב. על יוזם התכנית למסור ולהעביר לעירייה את השטחים הנ"ל כשהם פנויים מכל מחזיק ו/או טוען לזכות כלשהי ומכל מבנה.

15. חלוקה חדשה ורישום

15.1 גבולות חלקות הרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.

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

15.3 חלוקת משנה של המגרשים הכלולים בתכנית תותר על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית ובלבד שתשאר גישה מדרך ציבורית או זכות מעבר לכל חלקת משנה.

15.4 על מבקשי היתרי הבניה להכין תכנית חלוקה ולאשרה כמוסדות התכנון כשרם הוצאת היתר בניה, ועליהם לרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15.5 המגרש המסומן במספר בעל 4 ספרות ואות מיועד לתניה בלבד, וירשם בלשכת רשם המקרקעין באותה בעלות כמו המגרש למגורים הנושא את אותן הספרות. לא תורשה עסקה במקרקעין אלה בנפרד. הערת אזהרה תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בכל מגרש ומגרש.

16. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למראה בתשריט.

17. שטח ציבורי פתוח

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית.

18. הוראות בינוי

18.1. תכנית בינוי -

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה תחילה בהכנת תכנית בינוי ואישורה ע"י הוועדה המקומית. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו יהיה מחייב מבחינת מספר בינוי מגורים בתחום התכנית.

תכנית הבינוי תכלול את הבניה והפתוח של שני מגרשי הבניה 1001 ו-1002. תכנית הבינוי תפרט את העמדת המבנים והמוזקקים ביניהם, חזיתות, חתכים, גגות, גישות להולכי רגל ורכב, חניות, קירות תומכים, מדרגות, רמפות, גדרות ומעקות, ניקוז, ריצופים, שתילה הגנתית, פגנות משחק לגילדים, תאורת גן ורהוט גן, חומרי גמר של המבנים והפתוח הגדרת מקום ותנאים לחנות שכונתית.

תכנית הבינוי תקבע את גובהי המבנים באופן שיווצר דרוג כלפי וואדי רושמייה בין המגרש 1001 ו-1002 וכן בחזיתות המבנים עצמן הפונות לוואדי. הכנת תכנית הבינוי תעשה בשיתוף פעולה עם אדריכל-נוף. הבקשה להיתר בניה תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטיקה אשר תקבע אמצעים נדרשים להבטחת העמידה בתקן רמת הרעש באזור מגורים.

19. הוראות בינוי למגורים

19.1 שטחים עיקריים

השטחים העיקריים יחושבו מתוך שטח החלקה נטו, לאחר ההפרשה לצרכי צבור ויכללו את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי שרות שיפורטו להלן.

19.1.1 מגרש 1001

סה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 6426 מ"ר.

19.1.2 מגרש 1002

סה"כ שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 3808 מ"ר.

19.1.3 יהיה מותר להקטין את שטח הבניה העיקרי של מגרש 1002 ב-1040

מ"ר ולהעביר את השטח הזה למגרש 1001.

בכל מקרה סה"כ של שטח הבניה העיקרי בשתי חלקות הנ"ל, לא יעבור

על 10.234 מ"ר כפי שמופיע בסעיפים 19.1.1 ו-19.1.2.

19.2 שטחי שרות למגורים

שטחי שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 על-כל שינוייה והשלמותיה.

מיקום שטחי השרות וכול להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 על שינוייה והשלמותיה.

19.3 מרפסות לא מקורות

במידה ויבנו פרגולות במרפסות יש לבנותן באופן אחיד בכל המרפסות ובכל המבנים באותו מגרש לפי דרישות מהנדס העיר.

19.4 קומת עמודים

- א. קומת עמודים תמצא בקומת הכניסה הראשית לבנין.
- ב. בקומת העמודים תותר בניית מחסנים, ושרותי בית-כללים.
- ג. בשטח קומת העמודים יש לתכנן שטח פנוי למשחקי ילדים בחלק מפולש ומקורה בקרבת שטח גינה. השטח למשחקי ילדים לא יפחת מ-50 מ"ר.

19.5 גובה בנינים

19.5.1 חלקה מס' 1001

מספר הקומות בכל חתך וחתך יהיה עד 8 קומות מעל קומת עמודים, במידה ויש מסד גובה מפני הקרקע הסבעית לא יעלה על 2.5 מ' הוא לא יחשב כקומה בתנאי שגובהו מפני קרקע סופית לא עולה על 1.75 מ'.

19.5.2 חלקה מס' 1002

- א. גובה הבנינים במגרש 1002 יהיה עד 4 קומות ועוד קומת עמודים מעל מפלס הדרך, מתחת למפלס הדרך יותרו עד 3 קומות בחתך מדורג.
- גובה המסד לא יעלה על 2.5 מ' מפני הקרקע הסבעית והוא לא יחשב כקומה בתנאי שגובהו מפני קרקע סופית לא עולה על 1.75 מטר.

19.6 מספר מבנים

19.6.1 מגרש 1001 מספר המבנים יהיה 3. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-8 מ'.

19.6.2 מגרש 1002 מספר המבנים יהיה 2. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-8 מ'.

19.7 מרווחים

19.7.1 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

19.7.2 לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים פרט לתחנות טרנספורמציה תת קרקעיות או משולבות בפתוח (מתחת לדרכים, חניות או בתוך קירות תומכים) (ראה טעיף 30).

19.7.3 קווי הבניין המסומנים בתשריט יהיו מחייבים לגבי כל הבניה החדשה בתחום התכנית.

19.8 גנות

בשטח תכנית זו בותרו רק גנות שטוחים, על פי תכנית שתאושר בזמן מתן היתר הבניה ולשביעות רצון מה"ע.
הגנות השטוחים יקבלו פתרון אדריכלי באסור מהנדס העיר כך שימנע מפגע חזותי ויבנו מסתורים למתקנים הנמצאים על הגג. יותר שימוש בשטחי הגג העליון לצורך מרפסות פתוחות לדירות עליונות על פי תכנית בקשה להיתר שתאושר ע"י מהנדס העיר תוך דאגה להותרת שטחים מספיקים למתקנים המשותפים וגישה ישירה ונוחה אליהם מתוך חדר מדרגות משותף.

20. הוראות בניה באתר למוסד

20.1 שטח בניה למטרות עקריות

סה"כ שטח הבניה למטרות עקריות לא יעלה על 1500 מ"ר ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא את שטחי השרות שיפורטו להלן.

20.2 שטחי שרות יחושבו בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו "נספח חשוב שרותי שרות".

20.3 מתן היתר הבניה למוסד יהיה מותנה בהגשת תשריט בנוי על רקע מפת המדידה מעודכנת ויסומנו בה כל עצי האקליפטוס הקיימים מחוץ לקו הבנין אשר יהיו מיועדים לשימור.

20.4	<u>גובה בניינים</u>
	מספר הקומות המירבי יהיה 5.
	במידה ויש מסד גובהו מפני הקרקע הטבעית לא יעלה על 2.5 מ' . הוא לא יחשב כקומה בתנאי שגובהו מפני קרקע סופית לא עולה על 1.75 מ'.
20.5	<u>מרונחים</u>
	קו הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
20.6	הגגות יקבלו פתרון אדריכלי באישור מהנדס העיר כך שימנע מפגע חזותי, ויבנו מסתורים למתקנים הנמצאים על הגג.
21	<u>הוראות בניה בחזית מסחרית</u>
21.1	השטח המסחרי למטרות עקרויות לא יעלה על 250 מ"ר, בקומה אחת בלבד.
21.2	שעור שטחי השרות יחושבו בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו, "נספח לחישוב שטחי שרות".
21.3	אזור אצירת האשפה ואזור הפריקה והסעינה יהיו מוסתרים מהרחוב ומקורים (ראה סעיף 27.2).
21.4	השטח המסחרי יתוכנן במפלס הדרך הגובלת כך שתהיה גישה ישירה אליו מהרחוב. תתוכנן גישה להולכי רגל ממגרש 1001 באמצעות מדרגות ורמפה, הכל על פי תכנית הבינוי כאמור בסעיף 18.1.
21.5	תניה - ראה סעיף 24.
21.6	גג הקומה המסחרית יפותח כגינה ויהיה חלק אינטגרלי מתכנית הפתוח במגרש 1001 כאמור בסעיף 18.1.
21.7	מיקום החזית המסחרית יהיה כפי שמסומן בתשריט ובאישור אגף הדרכים והתנועה.
22	<u>דרכים</u>
22.1	בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת והרחבת הדרכים והשבילים להולכי רגל, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
	בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, העתקת והתקנת עמודי חשמל תאורה קירות תומכים, גדרות וספסלים בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. חובה זו תחול גם על שטחים שיועברו ע"י בעלי הקרקעות ע"ש העיריה. בצוע הדרכים והשבילים להולכי רגל יהיה על פי תכניות שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.

22.2 לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא אושרה ע"י אגף הדרכים תכנית הנדסית מפורטת של כל הדרכים והחניות הכלולות בתכנית זו.

23 פיתוח-המגרש

23.1 על בעלי היתר הבניה לכצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשהם כולל שבילי גישה, חניה, קירות תומכים, נקרוז, שתילה, מדרגות, רמפות, ריצופים, גדרות, תאורה וכו' בהתאם לתכנית בינוי ופתוח כאמור בסעיף 18.1 אשר תוכן ע"י אדריכל נוף תאושר ע"י הועדה המקומית ותוגש יחד עם היתר הבניה.

23.2 אין לשפוך חציבה מחוץ למגרש. עודפי החפירה יפוננו למקום שפך מאושר ע"י עיריית חיפה.

23.3 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 הנ"ל תהיה תנאי בהיתר הבניה או בהיתר החפירה.

23.4 קירות תומכים

גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.5 מ'. במידה ויבדש קיר תומך גבוה יותר יש לבנותו בקטעים מדורגים בגובה מקסימלי 2.5 מ' בנוסחה של 1.5 מ' בגן הקטעים המדורגים, לצורך גיבון:

23.5 שיקום נוף

תחול חובה על בעלי היתר הבניה להשלים את שקומם הנופי של שטחים פגועים או שטחים שפגעו במהלך עבודות הסלילה ו/או הבניה, זאת עם השלמת הסלילה ו/או הבניה בהתאם לתכנית שיקום נוף שתתוכנן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים. מתן היתר אכלוס למתקנים הנתרם לחיבור תשתיות למבנים יותנה בסיום ביצוע השיקום הנופי ע"י בעלי היתר הבניה.

24 חניות

על בעלי היתר הבניה לפתור את החניות לכל השימושים בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. יש לנסוע בשטח המדרכה ובשטחי החניה עצו צל בכמות של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.

25 איכות הסביבה

הבקשות להיתר בניה למבני מגורים במגרש 1002 יועברו לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

26. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

א. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של המבנים כולל פתחי המרפסות

והחלונות, פנים המרפסות וכ"י למעט קירות הפירים וארובות האוויר.

ב. מסתורי כביסה יהיו חלק מעיצוב חזית הבנין ויהיו בנויים מחומרים

עמידים שיתאמו לחומרי הבניה של החזית וישתלבו בה.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.

ד. לא יותקנו ארובות לתנורב-חמום, מיכלי-דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו

ע"י מהנדס העיר.

ה. לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, טלוויזיה בכבלים על הקירות

החיצוניים של המבנים. מערכות התשתית והטלוויזיה תהיינה תת-קרקעיות ופנימיות למבנה.

ו. לא תורשה הקמת אנסנה לסלויזיה על כל דירה ודירה אלא אנסנה מרכזית

שאליה תחברנה כל הדירות. בכל בנין תבוצענה הכנות פנימיות לקליטת

תשתית הטלוויזיה בכבלים ולא תותר התקנה חיצונית לדירות.

ז. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי

תכנית כללית מפורסת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

ח. הבקשה להיתר הבניה תכלול איתור מחייב למערכת סולרית ופתרון למסתור

דודי שמש.

ט. חזיתות המבנים יצופו באבן או בחומר קשיח אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.

י. התקנת גדרות, מעקות וסבכות תהיה רק בחומר ובצורה אחידה עפ"י תכנית

שתאושר ע"י מהנדס העיר.

יא. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה

במראה חזיתות הבנינים. הפתרון להסתרת המזגנים יהיה חלק בלתי נפרד

מהעיצוב הארכיטקטוני של החזית ויחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב

הבניה אלא לאחר מכן. התקנת המזגנים תעשה ע"פ תוכנית שתאושר ע"י מהנדס

העיר.

יב. צנורות מי גשם ניתן יהיה להרכיב על החזיתות רק בתנאי שיהיו ע"פ פתרון

ארכיטקטוני כולל שיוגש בשלב היתר הבניה ויקבל אישור מהנדס העיר.

27. שרונים

27.1 ביון

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים לביון הציבורי ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביון.

2. לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחבר לביון הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף התכנון כי תכנית הביון הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

3. כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון יוזמי התכנית ויבוצעו ע"י מחלקת הביון של עיריית חיפה.

4. לא יחובבר לביון הציבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת אליו מתחברים.

5. על בעל בקשת היתר הבניה לשלם הטל ביון כחוק.

27.2 הרחקת אשפה - על בעלי היתר הבניה לתאם עם אגף התכנון את סידור כנוז והרחקת אשפה לשביעות רצון מהנדס העיר.

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

27.4 אספקת מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

27.5 ניקוז מי גשם - לא יוצא היתר בניה בסדרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף דרכים ותנועה, ושיבוצע לשביעות רצונו.

28. מרחבים מוגנים

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

29. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

א. אספקת החשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תת קרקעיים בלבד ולא יורשו כבלים עיליים.

ב. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים-מטה ובקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט-ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת-מתח-נמוך - 2 מטר
- בקו-מתח-גבוה-עד-22 ק"ו - 5 מטר
- בקו-מתח-עליון-עד-110 ק"ו - 8 מטר
- בקו-מתח-עליון-עד-150 ק"ו - 10 מטר

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

30. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על-מגשי-בקשות-להיתרי-בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות שתמוקמנה באזורי מגרשי הבניה למגורים ובאתר למוסד. התחנות תמוקמנה בתוך הבניינים או במרווחים בתנאי שהן משולבות בפיתוח-המגרשים ועל פי תכנית הבינון כאמור בסעיף 18.1 ובסעיף 19.7.2.

מיקום תחנות הטרנספורמציה במרווחים יעשה באישור מהנדס העיר. על מגישי בקשות להיתרי בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה באתר או בבנין. לא תתקבל בקשה להיתר בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם-חברת-החשמל.

31. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

32. הריסת מבנים

כל המבנים-בתכנית-זו-המסומנים-להריסה-יפונו-הרסו-ע"י-ועל-חשבון-מקבלי-היתר-הבניה לפני הוצאת היתר הבניה או במועד שיקבע ע"י-מהנדס העיר.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תמיה מתואמת עם רשויות התכנון ובנייה.

חתימתו הישנה לצד התכנית, אינה כרוכה בהקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל העל ע"י אחר ב. ת. ה. ת. נ. י. ת. כ. ע. י. ל. א. ה. ו. ק. צ. ה. ש. ט. ח. ונחתם עמנו הסכם מוזנים רגילה, ואי התמנה זו ואה במקום הסכמת כל בעל זכות ב. ט. ח. ה. נ. ד. ו. א. או כל רשת מוסמכת, לפי כל חוקה ופ"י כל די.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בני השוואה הכלול בתכנית, אין בהם מתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיים הסכם כאמור, ו/או ויתור על זכותי אנו כגלל הפרתן ע"י מי ירכש מוזנתו על פני זכויות כלשהן ביטוח, האין על כל זכות אחת-חמשותף לנו מכ הדכח: אמור זעפ"י (כל דין) שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

תאריך: 28.2.78

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

היוזם והמגיש: אגודת מפעלי תורה וחסד חיפה

מפעלי תורה וחסד - חיפה
רח"השילוח 5 חיפה

שם המגיש: _____
שם היזם: _____
מס' זכרון: _____

עורך התכנית: י. קביליו ושות' אדריכלים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1945

הומלץ להפקדה
בישיבה ח"י 16 ב" (4.7.78) 9894

(-1) אצנע
יושב ראש הועדה

(-1) רולט
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1945

הומלץ למתן תוקף
בישיבה ח"י 59 ב" (7.7.78)

עמרים מצנע
מנהל העיר

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

נספח מס' 2 - "נספח הישוב שטחי שירות" לתכנית מס' 1945/97

חלות: נספח זה יחול על בניה חדשה ותוספות בניה בבניינים שאינם למגורים בתחום התכנית.

פירוש מונחים

בנספח זה תהיה משמעות המונחים הבאים כדלקמן:

1.1 אחוזי בניה לשטחי שירות - מקום שצויין בתכנית זו שטח השירות באחוזים, הוא יחושב מן השטח העיקרי המותר באותו בניין.

1.2 תת קרקעי - שאינה כוללת מעל פני הקרקע הטבעית למעלה מ-10 מטר.

1.3 חדר מדרגות משותף ומבואה משותפת הנועדים למעבר כלל צבור המשתמשים בבניין.

1.4 מסרות עיקריות - כמשמעותן בתקנות הישוב שטחים.

2. מיקום השטחים בבניין

2.1 שטחי השירות יהיו תת קרקעיים, להוציא שטחים למסרות שירות אשר עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר חייבים להיות מעל פני הקרקע, או מכוח תקנות, או מעצם טבעם (כגון: חדר מדרגות).

2.2 התקנת חניה מקורה תהיה על פי תכנית הבניין ועדת המשנה של הועדה המקומית רשאית, במקום שנוכחה כי לא ניתן למקם שטחי שירות לחניה מתחת לפני הקרקע, לאשר התקנתם מעל לפני הקרקע.

3. שטחי שירות כלליים

באתר למוסד יותרו שיטחי השרות המפורטים להלן:

3.1 כסחון ולבטיחות

3.1.1 השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומתקנים בבניין הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות, ובלבד שאינם משמשים לאחת המסרות העיקריות המנויות בסעיפים 9(ב), 9(ג) לתקנות הישוב שטחים.

3.1.2 גודל השטח המיזערי יקבע עפ"י תקנות ועפ"י הדרישות המזעריות הגורמים לבטחון ולבטיחות - פיקוד העורף, מכבי אש ומשטרת ישראל.

3.1.3 מרחב מוגן יוכר כשטח שיותר בתנאים:

1. מרחב מוגן קומתי בלבד.
2. תקנות פיקוד העורף מחייבות התקנתו.
3. הוא לא יועד לתכלית אחרת.
4. לא יהיו לו פתחים הפונים כלפי חוץ

3.2 מערכות סכניות ומתקני שירות

3.2.1 חדר או חלל למכונות או למתקנים סכניים למתן שירותים לתחזוקת הבניין בלבד, כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות, מעלית, אצירת אשפה, צנת וכיו"ב.

3.2.2 על מגיש הבקשה להמציא מפרט סכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת, וכי השטח הנ"ל הוא השטח המיועד הנדרש למטרה המבוקשת.

3.2.3 גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי מסיבות סכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

3.3 חניה

3.3.1 שטח לחניה מקורה בגודל הנדרש על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, לרבות דרכי גישה ורמפות.

3.3.2 שטח לחניה בנוסף לנדרש על פי התקן שיהיה בקומות תת קרקעיות, כאשר התוספת נדרשת ע"י הועדה המקומית, בהתאם לצורכי האזור.

3.3.3 גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה, במקרים של אילוצים סכניים.

3.4 חניה תפעולית

שטח מקורה תת קרקעי לחניה תפעולית למשאיות בגודל שלא יעלה על הנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

3.5 חדרי מדרגות

3.5.1 שטח חדרי מדרגות משותף בבנין שיש בו מעלית, כשעור של עד 13 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

3.5.2 שטח חדר מדרגות משותף בבנין שאין בו מעלית כשעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

מבואה קומתית

3.6

מבואה קומתית משותפת בחזית מעלית ששטחה כשטח פיר המעלית הפטור מחישוב השטח.

מבואת כניסה (לובי)

3.7

בבנין המיועד למבנה ציבורי, מבואת כניסה (לובי) אחת לבנין בשטח של 1% מן השטח העקרי, שתהיה בקומת הכניסה העיקרית של הבנין, בצמוד לכניסה. במקרה של יותר מכניסה עיקרית אחת לבנין, ניתן לחלק את השטח הנ"ל למבואות כמספר הכניסות. במקרה זה יוגדל שטח השרות לשימושים אלה עד 1.5% מהשטח העיקרי.

אחסנה

3.8

אחסנה לתחזוקת הבנין בלבד, (כגון: תיקונים, נקיון, גננות) בשטח של 0.5% משטח הבניה העיקרי, בקומת תת קרקעית. מהנדס העיר רשאי לאשר אחסנה כני"ל מעל פני הקרקע, אם שוכנע כי לא ניתן להתקין בקומת תת קרקעית.

קומת עמודים

3.9

שטח קומת עמודים שהוא פנוי ופתוח משלושה עברים, הנמצא בקומת כניסה עיקרית לבנין או בקומת קרקע.

שטחים שאינם כלולים בחישוב השטח

4

השטחים הבאים לא יכללו בחישוב שטח הבניה, בשטחים ובתנאים הבאים בלבד:

4.1 סטווין מפולש הפונה לדרך צבורית או לשטח שיש בו זכות מעבר לצבור לצמיתות והנמצא במפלס הדרך או השטח, או קשור למפלס זה ומשמש למעבר לכלל הציבור, וזאת עד רוחב של 5 מ' ובאורך חזית הבנין.

4.2 שטח המכוסה בגגון הנמצא בחזית הכניסה העיקרית לבנין, שהוא מפולש לחלוטין ב-60% מהקפא, בגודל שלא יעלה על 20 מ"ר לבנין. ניתן לחלק שטח זה בין כמה כניסות עיקריות.

4.3 בליטות שאגן בהן המשך לחלל הפנימי של הבנין, החודגות עד 50 ס"מ מן הקיר החיצוני.

4.4 שטח חלל הנמצא בתחתית הבנין (מסד), שהוא קרקע טבעית ללא רצפה וללא שמוש כלשהו, כשגובה החלל הוא עד 1.80 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה מעל 1.80 מ' בחלק מן החלל, כאשר אילוץ הטופוגרפיה מחייבים זאת, וזאת עד גובה של 2.5 מ' מעל פני קרקע טבעית.

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

אישור תכנית מס. 1945/תכ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29.10.96 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1945/תכ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4355

מיום 30.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 1945/תכ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4585

מיום 30.10.97

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1945/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.10.96 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1945/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4355
 מיום 30.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 1945/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4580
 מיום 30.10.97

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1945
הומלץ למתן תוקף
 ענין מס' תע. 29 ב"י 22.3.96
 14-09-1997
 יושב ראש הועדה
 מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1945
הומלץ להפקדה
 בישיבה ח"י 6 ב"י 9.8.94 (4.7.94)
 61 מצנע
 יושב ראש הועדה
 מהנדס העיר