

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ/1967 תוספת בניה בגוש 10805 חלקה 125 רחוב התישבי 31 הוגשה על ידי אדריכלית מיכל פוני אדלר בשם דיירי התישבי 31, חיפה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חכ:1967 תוספת בניה בגוש 10805 חלקה 125 רחוב התישבי 31 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחן בקו צבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן: "התשריט") התשריט הוא בקנה מידה 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

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

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
178	אזור הכרמל המערבי	611			9.7.36
229ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה באזורים המאושרים לבניה למגורים		3021		2.2.84
1400	תכנית המתאר החדשה של חיפה		2462	3.7.80	

ב. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנייל, ייקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב התישבי 31, חיפה - כרמל צרפתי. ליד הצומת עם רחוב עובדיה.

**4. שטח התכנית**

שטח התכנית הוא 1136 מ'.

**5. גבולות התכנית**

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית זו**

גוש	חלקה	חלק מחלקה	
10805	125		דיירי הבית
		143	עיריית חיפה

**7. יוזמי התכנית**

יוזמי התכנית הזו הם דיירי רחוב התישבי 31, חיפה - בעלי הקרקע.

**8. מטרת התכנית**

- א. קביעת הוראות בניה.
- ב. שינוי קו הבנין הקידמי.
- ג. מתן אפשרות לתוספות בניה לבנין הקיים.

**9. באור סימני התשריט**

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים "א"
שטח צבוע כתום עם מסגרת כתומה	"אזור מגורים א' מיוחד"
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול	מרווח קדמי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו ירוק מלא	גבול חלקה קיים
קו שחור מלא	גבול חלקה מוצע
קו מרוסק ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
קו אדום מרוסק	קו בנין
שטח מנוקד	שטח בניין קיים
שטח מקווקו בקווים אלכסוניים	שטח תוספת בניה

**10. שמוש בקרקע**

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

**11. רשימת התכליות**

אזור מגורים א' מיוחד ישמש למגורים.

דרכים כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

**12. הפקעה ורישום**

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

**13. חלוקה ורישום**

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וחלקות מוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית או על בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת היתר הבניה ולרשמה בלישכת רשם המקרקעין.

**14. שטח הבניה המותר**

- א. שטח הבניה העיקרי המותר בגבולות תכנית זו יסתכם ב-66% משטח מגרש נטו שטח מגרש 125 לחישוב שטח בניה יהיה 962 מ"ר.
- ב. שעור שטחי השרות ואופן חישובי שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י'.

**15. גובה הבנינים**

גובה הגגות הקיימים יישמר ולא תותר תוספת קומה.

**16. עיצוב הבנין**

תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת החיבור בין הבניה החדשה והקיימת, עיצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים, חומרי הגימור וכד'.  
הכל באיור משרד מהנדס העיר.

**17. היטל השבחה**

היטל השבחה ישולם כחוק.

## 18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות הפירים וארובות איורור.
- ב. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון) יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.
- ג. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבניין אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי משרד מהנדס העיר.
- ד. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים, אלא לפי פרט שיאושר במסגרת בקשה להיתר בניה.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו על ידי משרד מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשו חבור חשמל, טלפון וכבלים לבנין אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

## 19. הנחיות בניה

- מתן היתר בניה לתוספות בניה יותנה בבניה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל גובה הבנין. פרט למקרה שבו תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות כולל רצפות ומעקות עבור הדירות שבעליהן אינם מעוניינים בהרחבתם וזה ברצף של קומה אחת.
- בהיתר הבניה יקבע תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת בניה לדירה או למרפסת מקורה כלשהי כל עוד לא נבנתה תוספת הדירה או המרפסת המקורה תחתיה.

## 20. קו הבנין

בהתאם למסומן על גבי התשריט.

## 21. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.

## 22. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה זעירה של חברת החשמל במרווחים קדמיים.

**23. גדרות**

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. לאורך הדרך הגובלת גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר על ידי משרד מהנדס העיר.
- ב. בין חלקות בניה של אזור מגורים - גדר רשת וגדר חיה.

**24. חניה**

על בעלי ואו חוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן, שיהיה תקף ביום הוצאת היתר החניה.

יש לנטוע בשטח המדרכה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מ' אורך חזית.

**25. תאורה**

בעלי הקרקע ואו חוכרי הקרקע ואו יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

**26. תחנות טרנספורמציה**

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם במידת הצורך תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

**27. חזרי בטחון**

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

**28. שירותים**

- א. ניקוז מי-גשם  
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים והביוב וביצועו לשביעות רצונם. על יוזמי התכנית לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.
- ב. אספקת מים  
1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עבר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

### ג. ביוב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב בעיריה.

2. כל שינוי או תיקון בתכנית יהיה על חשבון יוזמי התכנית ויבוצע על ידי מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

3. לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הבקשה אליו מתחברים.

4. על בעל בקשת הבניה לשלם היטל ביוב כחוק.

### ד. הידרנטים

על בעלי הקרקע להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי הידרנטים.

## 29. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
21 מטרים	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-

3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל בקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאתר קבלת אישור והסכמה מתברת חשמל.

ג. עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית או מבקשי היתר הבניה.

יוסף כוון  
 מודד מוסמך  
 רח' קאדורני 12  
 חיפה 35439, 337943  
 מודד מוסמך  
 רשיון מס' 266

חתימת בעלי הקרקע  
 א.י.י. נכ"ל  
 3. קולות

הועדה הפקוסית לחכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חפ' / 1967

הוסלף להפקדה

בישיבה ח' 107 ב' 93.07.26

(28.09.93)

סהודס העיר (ט) ג' א

(-) סלרס מכנף יושב ראש הועדה

י.י.

הודעה על הקדת חכנית מס. 1967/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4349

מיום 16.11.95

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור חכנית מס. 1967/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 22.2.96 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור חכנית מס. 1967/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4413

מיום 28.5.96