



מרחב תיכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מתאר מקומית חפ/2059 הנקראת: "בית מגורים חדש רח' התיקווה - גוש 10917 חלקה 73, ח"ח 95, 96".  
הוגשה ע"י - פרוינדליך אורי בע"מ  
לוטן ייזום והשקעות (1995) בע"מ  
ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

שם וחלות .1

תכנית זו תקרא: "בית מגורים חדש ברח' התקווה", תכנית מס' חפ/2059 - (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל. (להלן "התשריט").  
התשריט הוא בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית .2

תקנון בן 8 עמודים  
תשריט בקני"מ 1:250  
נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250 בן 3 גליונות

### 3. יחס לתכניות אחריות

3.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

3.1 תכנית זו מהווה לגבי השטח שעליו היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס תכנית	שם תכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/421	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה.	898		29/06/39
חפ/817 א'	תכנון קריית אליהו וסביבתה.	635		27/11/58
חפ/1060	גוש ד' בקריית אליהו.	781		28/07/60
חפ/1546	תוספת בניה על חלקות 64, 65, 66 בגוש 10917	1994		10/03/74
חפ/1414	הרחבת ביי"ס תיכון עירוני א'.	1670		05/11/70
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב.	2262		11/10/76
חפ/229 ה'	קביעת אחוזי הבניה המותרים.	3021		02/02/84
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה 1967	2642	03/07/80	

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

### 4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקריית אליהו בין רחוב התקווה ומגרש החניה ושורת הבניינים לאורך שדרות רוטשילד.

5. **שטח התכנית**
- א. שטח התכנית הוא : 3070 מ"ר.
- ב. חלוקת השטחים (בין אזור מגורים דרכים ושביל) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
6. **גבולות התכנית**
- גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה על התשריט.
7. **הקרקע הכלולה בתכנית זו**
- גוש 10917 - חלקות 73, חלקי חלקות 95, 96.
8. **בעלי הקרקע**
- בעלי הקרקע הם : פרויינדליך אורי בע"מ  
לוטן ייזום והשקעות (1995) בע"מ
9. **יוזמי התכנית**
- יוזמי התכנית הם : פרויינדליך אורי בע"מ  
לוטן ייזום והשקעות (1995) בע"מ
10. **עורך התכנית**
- עורך התכנית : אדריכל אריה מאייר
11. **מטרות התכנית:**
1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ב' מיוחד.
  2. שינוי במרווחים של חלקה 73.
  3. שינוי בגובה הבניה המותר.
  4. ביטול הוראת הרחבת רחוב ל-13 מ' ואישור רחוב התקוה ברוחב 11 מ'.
  5. קביעת תנאים והוראות לבנייה בשטח התכנית.
12. **באור סימני התשריט**
- |                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| גבול ת.ב.ע (התכנית)   | - קו כחול עבה                   |
| אזור מגורים ב' חלקי   | - שטח צבוע תכלת                 |
| אזור מגורים ב' מיוחד  | - שטח צבוע תכלת + מסגרת         |
| דרך קיימת ו/או מאושרת | - שטח צבוע חום בהיר             |
| דרך לביטול            | - קווים אדומים מקבילים          |
| שביל הולכי רגל קיים   | - שטח צבוע חום בהיר מקוקו בירוק |

- מספר דרך	- ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי	- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך	- ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו רחוב	- קו אדום
קו בניין	- קו אדום מרוסק
גבול חלקה רשומה	- קו ירוק מלא
גבול חלקה לביטול	- קו ירוק מקווקו
גבול חלקה מוצעת	- קו שחור מלא
מספר חלקה רשומה	- מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
קו חשמל	- קו אדום מרוסק ומנוקד
קו ביוב קיים משוער	- קו חום
קו מים קיים משוער	- קו צהוב
מספר קומות המבנה	- ספרה רומית
קומת עמודים	- ע'

### 13. שמוש בקרקע

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

### 14. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים ב' מיוחד - ישמש להקמת בניין מגורים אחד.
- ב. דרכים/שבילים - בהתאם למוגדר בתכנית המתאר של חיפה

### 15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושביל, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

השטחים ירשמו ע"ש העירייה כשהם פנויים מכל מחזיק, דייר וחפץ וחופשיים מכל חוב ושעבוד.

### 16. חלוקה חדשה

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

### 17. ביטול דרכים מאושרות

שטח הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למסומן בתשריט.

18. הוראות בניה

בללי

- א. 1. על חלקה 73 יבנה מבנה מגורים אחד בן שמונה קומות מגורים על גבי קומת עמודים, (כמסומן בתשריט) גובה הבניין יהיה 27 מ', לא כולל מבני עזר על גבי גג הבניין כדוגמת - חדר מנוע מעלית, חדר מדרגות מעקה הגג וכו'.
2. בקומת העמודים יתוכננו: מחסנים, לובי כניסה, תחנת טרנספורמציה וחדרים טכניים.
3. אין מגבלה למספר יחידות הדיור.
4. מעקה הגג יתוכנן מעל הגובה הנדרש לפי החוק כדי להוות אלמנט עיצוב בחזית ולהסתיר את מבני העזר ע"ג הגג.
5. גג המבנה יהיה שטוח.

ב. שטח הבניה המותר

1. שטח עיקרי למגורים 1920 מ"ר.
2. שטחי השירות יחושבו בהתאם לתוכנית חפ/229 י'.

ג. מרווחים

כמסומן בתשריט

ד. פרטי בינוי וחומרי גמר

הבניין כולו יצופה בציפוי קשיח מלא בתאוס ובאישור מהנדס העיר.

ה. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

1. לא יותקנו ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין צינורות מכל סוג שהוא (חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון, כבלים וכו').
2. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על גבי החזית אלא רק בתוך מסתור כביסה מתוכנן באופן רציף לכל גובה הבניין.
3. כל מערכות התקשורת, חשמל ובזק יהיו בכבלים תת קרקעיים.
4. לא יותקנו ארובות ע"ג החזית.

5. יתוכנן מקום מיוחד למזגנים בצורה אחידה ומוסתרת לעין. אפשרות לשילוב יחד עם מסתור כביסה.
6. תותקן רק אנטנה מרכזית אחת על גבי הגג.
7. מיתקני גז ואשפה יבוצעו עפ"י תוכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.

#### פיתוח המגרש

1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 אשר תכלול את כל אלמנטי פיתוח השטח סביב המבנה.
2. על בעלי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום החלקה בהתאם לתכנית הפיתוח.
3. במרווחים לכוון בנייני המגורים ינטעו עצים בוגרים.

#### חניה 19.

על מגישי הבקשה להיתר לכלול פתרון חניה בתחום החלקה. מספר מקומות חניה יהיה לפי תקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר ובכפוף להוראות חוק התכנון והבניה. במידה ולא ניתן יהיה לספק את כל מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בתחום המגרש, יושלם מס' החניות החסר בתחום החניון הציבורי, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

#### סלילת דרכים 20.

בעלי הקרקע של חלקה 73 חייבים לסלול את הרחובות הגובלים לרוחבם המלא, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורה, איי תנועה או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

#### איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל - תחנות טרנספורמציה 21.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 למבנה.

ברשת מתך נמוך 2 מ'

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'

ברשת מתח עליון 100-150 ק"ו - 9.50 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ללא קבלת אישור והסכמה לחברת חשמל לישראל.

לא תורשה תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו, במידת הצורך תתוכנן תחנת טרנספורמציה בקומת העמודים של הבנין בתיאום עם חברת החשמל לישראל.

## 22. מקלטים או מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן לפי הוראות הג"א, ביום הוצאת ההיתר.

## 23. שירותים

### א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה במגרש בטרם הובטח נקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונו.

### ב. אספקת מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עוברת צנרת מים או ביוב, על מבקש ההיתר להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנורות הנ"ל או העתקם למקום אחר אם ידרש הדבר.
3. כל שינוי בקוי המים והביוב המסומנים ע"י אגף המים והביוב בבריכות, מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקש ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

### ג. ביוב

1. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר אגף המים והביוב תכנית לביוב ציבורי והסדרת היתר הביוב.
2. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב עירוני קיים ולפני אישור מנהל אגף המים הביוב והניקוז כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
3. כל שינוי בקיים ו/או במתקנים קיימים יהיו על חשבון מבקש ההיתר ו/או יוזם התכנית.

### ד. הידרנטים

על יוזמי התכנית להתקין בתחומי התכנית הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

מניעת מטרדים בעת הבניה .24

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- 24.1 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 24.2 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 24.3 פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 24.4 מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להצב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

היטל השבחה .25

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות .26יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

1. פרוינדליך אורי בע"מ
2. לוטן ייזום והשקעות (1995) בע"מ

עורך התכנית

אדריכל אריה מאייר

מודד מוסמך

בנימין ברמן

לוטן  
ייזום והשקעות (1995) בע"מ  
פרוינדליך אורי  
חברת הנדסיה  
לעבודות בנין ופיתוח בע"מ

מאיר אדריכלים  
רח' מילר 40, חיפה  
טלפון: 04-8381736

ב. ברמן  
מוסמך מודד מוסמך  
עצמאי  
פ"ת 523802



הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2059

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 79 ב" 3.2.97

מ.צ.מ.צ. (-) יושב ראש הועדה

מ.ד.ל.כ. מהנדס העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2059/כ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4579

מיום 30.10.97

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2059/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.1.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית