



מרחב תיכנון מקומי, חיפה

שינוי תוכנית מיתאר מקומית, תוכנית מספר חפ/מק 981 ב' תיקון 1 "שינוי קווי הבניין ברחוב הרמן 3.

הוגשה ואומצה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

=====

1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא: שינוי לתוכנית מתאר מקומית, תוכנית חפ/מק 981 ב' - תיקון 1 "שינוי קווי הבניין ברחוב הרמן 3" (להלן "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו המסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט").
התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות

א. על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית המיתאר של העיר חיפה וכל התיקונים שחלו בה מזמן לזמן, במידה ואינם נוגדות את ההוראות המפורטות מטה, כתוכנית זו.

ב. על תוכנית זו חלות כל הוראות תוכנית חפ/מק 981 / ב' - ביטול האתר לבניין ציבורי ברחוב הרמן 3. שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3048 עמ' 2033, מיום 26/04/98 למעט סעיף 26 תנאים מיוחדים, וההוראות מפורטות מטה.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין אחת התוכניות הנ"ל, ייקבע האמור בתוכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת ברחוב הרמן מס' 3, במושבה הגרמנית הצפונית.

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא 704 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

גוש 10827 חלקות 58, 31 חלק מחלקה 50 - חלקת דרך.

7. עורכי התוכנית

עורכי התוכנית הם "וייסברג-ביזנסקי אדריכלים" מרח' מגידו 6, חיפה, טל': 04-8385716.

8. יוזמי התוכנית

יוזמת התוכנית "עמותת גרטרוד לוקנר" ת.ד. 392 נהריה, טל': 04-920465.

9. מטרת התוכנית

ביטול קומת עמודים וקביעת גובה הבניין, שינוי בקו בניין קדמי - ביטול קו בניין המאושר וקביעת קו בניין חדש.

10. באור סימוני התשריט

גבול התוכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קידמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב רחוב	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה לביטול	ספרה בעגול ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה	ספרה בעגול ירוק
מספר מגרש מוצע	ספרה שחורה
קו בניין	קו אדום מרוסק
בניין להריסה	שטח עם מסגרת צהובה מנוקדת בצבע העתקה
בניין קיים	שטח עם מסגרת בצבע העתקה מנוקד

11. רשימת תכליות

אזור מגורים ב' מיועד להקמת בניין מגורים בן 4 קומות.
דרכים כפי שמוגדר בתוכנית המיתאר של חיפה.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189/188 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה (1965) ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, ונקיים מכל חוב או שיעבוד.

13. שטח ציבורי פתוח

מבקשי היתרי בנייה, חייבים להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתוכנית חפ/981, חפ/981 ב'.

14. גובה הבניין

גובה הבניין יהיה 4 קומות.

15. שטח הבנייה

א. שטח הבנייה יהיה של 85% (עיקרי) משטח החלקה.

ב. שטח שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבנייה יהיה כפי שנקבע בתוכנית חפ/299 י' על שינויה.

ג. מיקום שטחי השרות יכול להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תוכנית זו.

16. פיתוח השטח

על בעלי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

17. מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים.

18. גדרות

א. הגדר בתחום תוכנית זו על פי תוכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר בנייה.

ב. בין חלקות בנייה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חנייה.

19. חנייה

על בעלי היתר הבנייה לפתור את בעיית החנייה בתחומי מגרשיהם, בהתאם לתקן. יש לנטוע בשטח המדרכה או החנייה עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מטר אורך חזית.

20. סלילת דרכים

בעלי היתר הבנייה חייבים לסלול את הרחובות הגובלים ברוחבם המלא, כולל, מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ונטיעה של עצי צל בכמות של עץ אחד לכל 7-8 מ' במדרכה וכן תאורה או לשלם היטל כבישים כחוק. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

21. תאורה

בעלי היתר הבנייה או הבאים במקומם חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, ככרות שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים הכלולים בתחום התוכנית כולל עמודים ופנסים ואו לשלם אגרה ותאורה בהתאם לחוק העזר העירוני, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

22. מרחב מוגן

לא יוצא כל רישיון בנייה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

א. ניקוח מי גשם

לא ינתן היתר בנייה, בטרם הובטח ביצוע נקח השטח בהתאם לתוכניות המאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב. העבודות תבוצענה לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תוכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בנייה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. במידה ויחולו שינויים במערכת מים ביוב וניקוח, כל שינוי יהיה על חשבון היזם.

ג. ביוב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין, לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים ולפני מתקן אישור ראש מינהל הטיפול וכי תוכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעל היתר הבנייה להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

א. וינסברג-מ. ביונסקי

אדריכל
רח' סנידור 6, חיפה
טל. 04-385716

אלישבע מרזי ויז

כ"ח אב
ע"ש נרסרוד לוקור
נוצרים ופועי חוקי גירע

ועדה מקומית ח' פ' ה

הפקדת תכנית מסי חל' פ' ה / 7-98 / 1

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית

בישיבה מסי 69 ביום 2-9-96

(נ) ע. א. צ. ו

יו"ר הועדה

ועדה מקומית ח' פ' ה

אישור תכנית מסי חל' פ' ה / 4-98 / 1

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מסי 85 ביום 19-5-97

עמרים מצנע

סמוכ"ל תכנון

18-09-1997